Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1987

Québec

Le contenu de cette publication a été rédigé par la
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec
1279, boul. Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Dépôt légal — 2e trimestre 1988
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-551-08237-4
ISSN 0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Pierre Lorrain
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1987.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation,

André Bourbeau

Québec, juin 1988

Monsieur André Bourbeau
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1987.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président
du Conseil
d'administration,

Guy G. Bouchat

Le président-
directeur
général,

Jean-Paul Arsenault

Québec, juin 1988

Table des matières

Message du président du Conseil d'administration et du président-directeur général

Le mandat de la Société

Organigramme de la Société

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1987

Les ressources humaines

Chapitre 1
La structure administrative

1.1 Le Secrétariat

1.2 Le Service juridique

1.3 La Direction de la vérification interne

1.4 Le Bureau du contrôleur

1.5 La Direction générale du financement et de l'administration

1.5.1 La Direction du budget et du financement

1.5.2 La Direction de l'informatique

1.5.3 La Direction du personnel

1.5.4 La Direction des communications

1.6 La Direction générale de la gestion des programmes

1.6.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

1.6.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

1.6.3 La Direction de la supervision des OMH

1.7 La Direction générale du bâtiment

1.7.1 Les Bureaux régionaux

1.7.2 Le Service de l'habitation autochtone

1.8 La Direction générale de la planification et de la recherche

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations

2.1 Introduction: la synthèse des réalisations de 1987

2.2 Les programmes d'aide à l'habitation

2.2.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé pour sans-abri

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

2.2.1.5 Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit (au nord du 55e parallèle)

Financement

2.2.2 Le programme de supplément au loyer

2.2.3 Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec(PARCQ)

2.2.4 Le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

2.2.5 Autres programmes

2.2.5.1 Le programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

2.2.5.2 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

2.2.5.3 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

2.2.5.4 La Loi sur l'habitation familiale

2.2.5.5 Le programme de relance de construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

Chapitre 4
La situation financière

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1987

Liste des tableaux

Tableau I — Organigramme de la Société d'habitation du Québec

Tableau II — Les ressources humaines — Effectif de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1987

Tableau III — Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration

Tableau IV — Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes

Tableau V — Organigramme de la Direction générale du bâtiment

Tableau VI — Organigramme de la Direction générale de la planification et de la recherche

Tableau VII — Sommaire des interventions de la SHQ en unités de logement, en 1987

Tableau VIII — Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Évolution du parc immobilier et du nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) de 1985 à 1987

Tableau IX — Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Déficit d'exploitation en 1987 et contribution des gouvernements concernés

Tableau X — Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Évolution des coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique de 1985 à 1987

Tableau XI — Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1985 à 1987

Tableau XII — Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé pour sans-abri — Projet AILSA — Aide aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri

Tableau XIII — Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé pour sans-abri — Projet AILSA — Ressources d'hébergement et de dépannage : Répartition régionale du budget alloué ainsi que du nombre de projets et d'unités retenus par zone de planification

Tableau XIV — Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements construits en milieu rural et en milieu urbain

Tableau XV — Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit — Programmation 1987

Tableau XVI — Habitations à loyer modique (HLM) — Sommaire des coûts des projets et des engagements financiers, de 1968 à 1987

Tableau XVII — Habitations à loyer modique (HLM) — Coûts des ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1987, selon le type d'habitation

Tableau XVIII — Programme de supplément au loyer — Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1987

Tableau XIX — Programme de supplément au loyer — Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1985 à 1987

Tableau XX — Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) — État des engagements et des déboursés

Tableau XXI — Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Répartition par type de clientèle pour 1986-1987

Tableau XXII — Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Statistiques comparatives de 1987 par rapport à 1986

Tableau XIII — Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) — Aide financière versée sous forme de subvention, de 1977 à 1987

Tableau XXIV — Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) — Aide technique : subventions de fonctionnement aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1987, et aide financière additionnelle

Tableau XXV — Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) — Dossiers acceptés en 1987

Tableau XXVI — Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) — Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1987

Liste des graphiques

Graphique I Effectif permanent de la Société d'habitation du Québec, au 31 décembre 1987

Graphique 2 Habitations à loyer modique (HLM) pour les Inuit — Investissements 1980-1987 en millions de dollars

Graphique 3 Habitations à loyer modique (HLM) — Sommaire des engagements financiers en millions de dollars, de 1977 à 1987

Message du président du Conseil d'administration et du président-directeur général

L'année 1987, à la Société d'habitation du Québec, a été marquée du sceau de l'innovation et de la diversification; nous sommes donc particulièrement fiers de vous décrire succinctement les principales réalisations qui font foi de ce dynamisme.

En premier lieu, l'Assemblée nationale a confirmé le nouveau mandat de la Société. Celle-ci assume depuis avril 1987 l'ensemble des responsabilités gouvernementales en matière d'habitation. C'est dans le cadre de ce mandat élargi que la Société a travaillé à l'élaboration de propositions concernant les orientations gouvernementales en matière d'habitation.

La Société a aussi cherché à maximiser l'impact et l'efficience des ressources financières dont elle dispose au chapitre du logement social. Pour ce faire, elle a utilisé toute la souplesse qui caractérise la structure financière de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Elle a ainsi pu diversifier ses activités de façon à utiliser au maximum la conjoncture du marché de l'habitation et à rejoindre un plus grand nombre de ménages financièrement démunis ayant des problèmes de logement impérieux.

Tirant parti d'un taux de vacance élevé sur le marché locatif privé, la Société a pu mettre en place un nouveau volet du programme de supplément au loyer. Cette mesure a permis à 922 familles, inscrites sur les listes d'attente des offices municipaux d'habitation de 23 municipalités du Québec, de pouvoir disposer rapidement d'un logement convenable pour lequel elles paieront un loyer comparable à ce qu'elles auraient déboursé dans un HLM du secteur public. D'autres activités novatrices sont particulières à l'Année internationale du logement des sans-abri; elles ont permis à cette clientèle de bénéficier de 567 nouvelles unités d'hébergement, qui seront subventionnées pendant 35 ans.

C'est ainsi que la diversification des solutions proposées par la Société a permis d'aider près de 18 000 nouveaux ménages en 1987. Parmi ceux-ci, quelque 13 000 profiteront, directement ou indirectement, d'une aide financière ponctuelle à la restauration alors que 4 922 bénéficieront d'un support financier à plus long terme. De fait, 3 285 unités de logement se répartissent entre différents types d'habitations à loyer modique alors que 1 637 sont réservées sur le marché locatif en vertu de l'un ou l'autre des volets du programme de supplément au loyer.

Les habitations à loyer modique du secteur public, bien que demeurant un volet essentiel des interventions de la Société, ne constituent donc plus la seule solution pour ceux qui vivent les situations de logement les plus pénibles. Les nouveaux programmes en matière d'habitation sociale et de restauration mettent encore à profit l'expertise des municipalités et de leurs offices municipaux d'habitation, mais ils misent aussi sur l'expérience acquise par le secteur coopératif et sans but lucratif privé au cours des 10 dernières années.

Il faut ajouter que, outre l'assistance financière accordée à des organismes sans but lucratif dans le cadre de l'Année internationale du logement des sans-abri, la Société a aussi administré ou coordonné l'ensemble des autres interventions adoptées par le Gouvernement à l'occasion de cette année thématique et qu'elle a, en collaboration avec la Régie du logement, piloté le dossier des modifications apportées à la Loi sur la Régie du logement et au Code civil du Bas-Canada en ce qui a trait à la conversion des logements locatifs en copropriété.

Voulant favoriser l'innovation, la Société a conclu avec la Société québécoise des manufacturiers une entente concernant le développement du concept de pavillon-jardin, nouveau produit destiné à la clientèle des personnes âgées; on constate donc que la Société est de plus en plus présente dans tous les secteurs de l'habitation au Québec.

Durant l'année 1987, les programmes qu'administre la Société d'habitation du Québec ont coûté 297 millions de dollars. Il est important de souligner une hausse marquée des sommes consacrées aux interventions en faveur des plus défavorisés, alors que celles affectées aux interventions qui avaient été élaborées afin de supporter l'économie du début des années 80, puis abolies en 1986, continuent de décroître.

Enfin l'actif de la Société a atteint, au cours de l'année, 1,9 milliard de dollars dont 1,8 milliard concerne directement l'habitation à loyer modique publique.

En cette année qui a marqué le 20e anniversaire de la Société d'habitation du Québec, vous nous permettrez de féliciter et de remercier tous ceux et toutes celles qui ont fait de la Société ce qu'elle est.

Le président du Conseil d'administration,

Guy G. Bouchat

Le président-directeur général,

Jean-Paul Arsenault

Le mandat de la Société

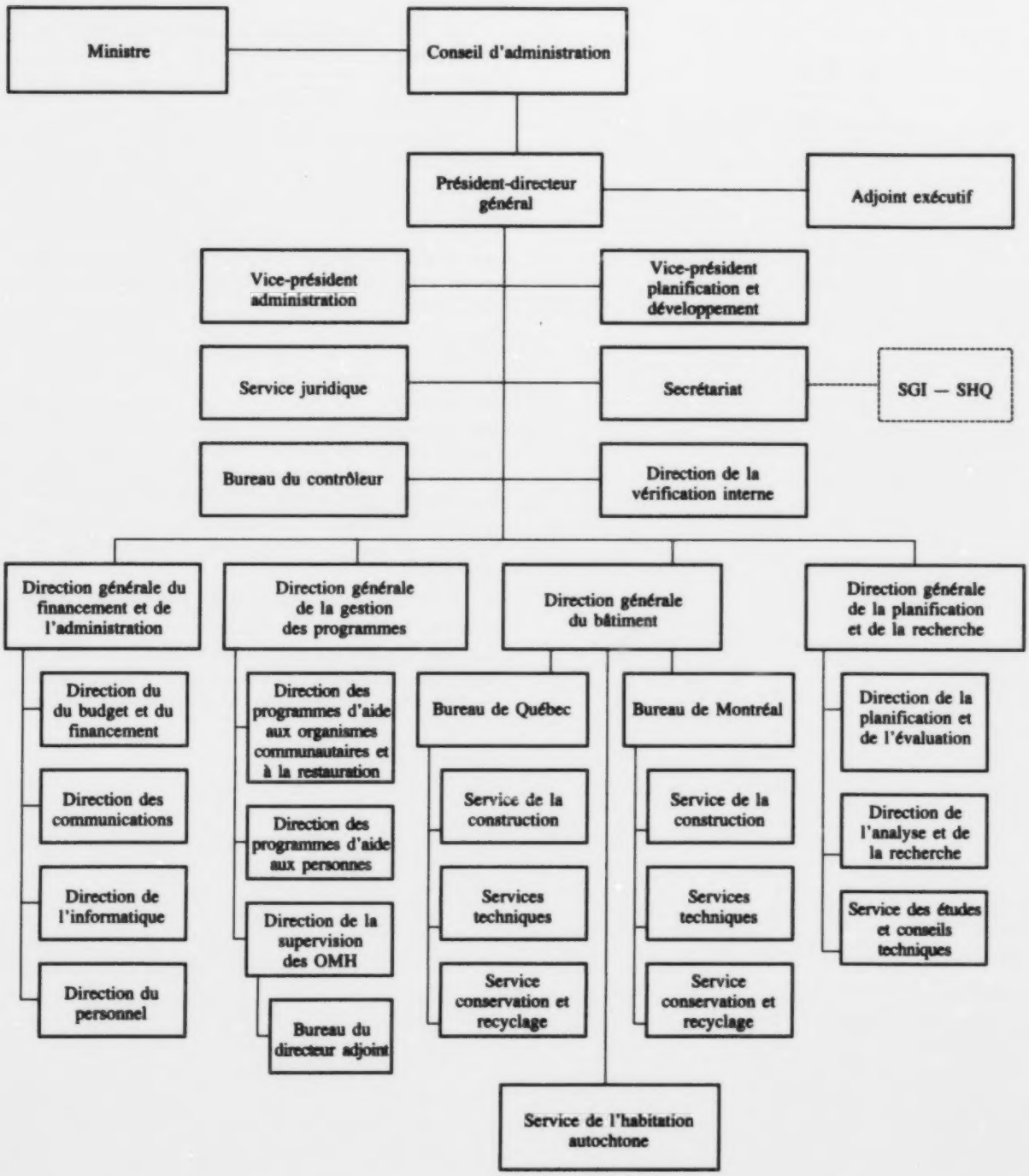
En 1987, le législateur a confirmé les responsabilités effectivement dévolues à la Société depuis l'abolition, en 1985, du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

En effet, une loi (1987, c. 10) a redéfini les objets de la Société de façon à y inclure toutes ses interventions et à tenir compte aussi de la désuétude de certains programmes. Relevant du ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, la Société assume maintenant l'ensemble des activités gouvernementales en matière d'habitation. C'est ainsi que la Société doit : aviser le ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec ; stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation ; mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ; favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations ; faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière ; et enfin, promouvoir l'amélioration de l'habitat.

Pour réaliser ses objets, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population, prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du Gouvernement, les programmes requis.

Tableau 1

Organigramme de la Société d'habitation du Québec



Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Président du conseil
Guy G. Bouchat

Vice-président du conseil
Claude Longpré

Président-directeur général de la Société
Jean-Paul Arsenault

Autres membres

Richard Dufresne
Lise Langlois
Marcel Matteau
Aglaé Prophète
Omer-Beaudoin Rousseau
Gilles Turcotte

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1987

Bureau du président-directeur général

Président-directeur général
Jean-Paul Arsenault

Vice-président
Jean-Paul Beaulieu

Vice-président
Jean-Louis Lapointe

Adjoint exécutif au président-directeur général
Jean-Pierre Gagnon

Secrétariat
Me Jean-Luc Lesage

Service juridique
Me Gilles Huot

Bureau du contrôleur
Raymond Larose

Direction de la vérification interne
Marcel Bélanger

Direction générale du financement et de l'administration
Raymond Baillargeon

Direction du budget et du financement
Louis Trudel

Direction de l'informatique
Jacques Fortier

Direction du personnel
Ivan Martin

Direction des communications
André Lachapelle

Direction générale de la gestion des programmes
Paul Angers

Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes
André Bourgault

Direction de la supervision des OMH
Jean-Pierre Jobin

— Bureau du directeur adjoint
Almire Lamontagne

Direction générale du bâtiment
Marc Paradis

Direction du bureau de Québec
Claude Desmeules

— Service de la construction
Alain François

— Services techniques
Julien Ouellet

— Service conservation et recyclage
André Ouellet

Direction du bureau de Montréal
Georges Latendresse

— Service de la construction
Gilles Daoust

— Services techniques
Guy Pelletier

— Service conservation et recyclage
Robert Noël-de-Tilly (intérim)

Service de l'habitation autochtone
Claude Tremblay

Direction générale de la planification et de la recherche
René Dionne

Direction de la planification et de l'évaluation
Vacant

Direction de l'analyse et de la recherche
Georges Robert

Services des études et conseils techniques
Noël Mainguy

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice «G», aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

Tableau II

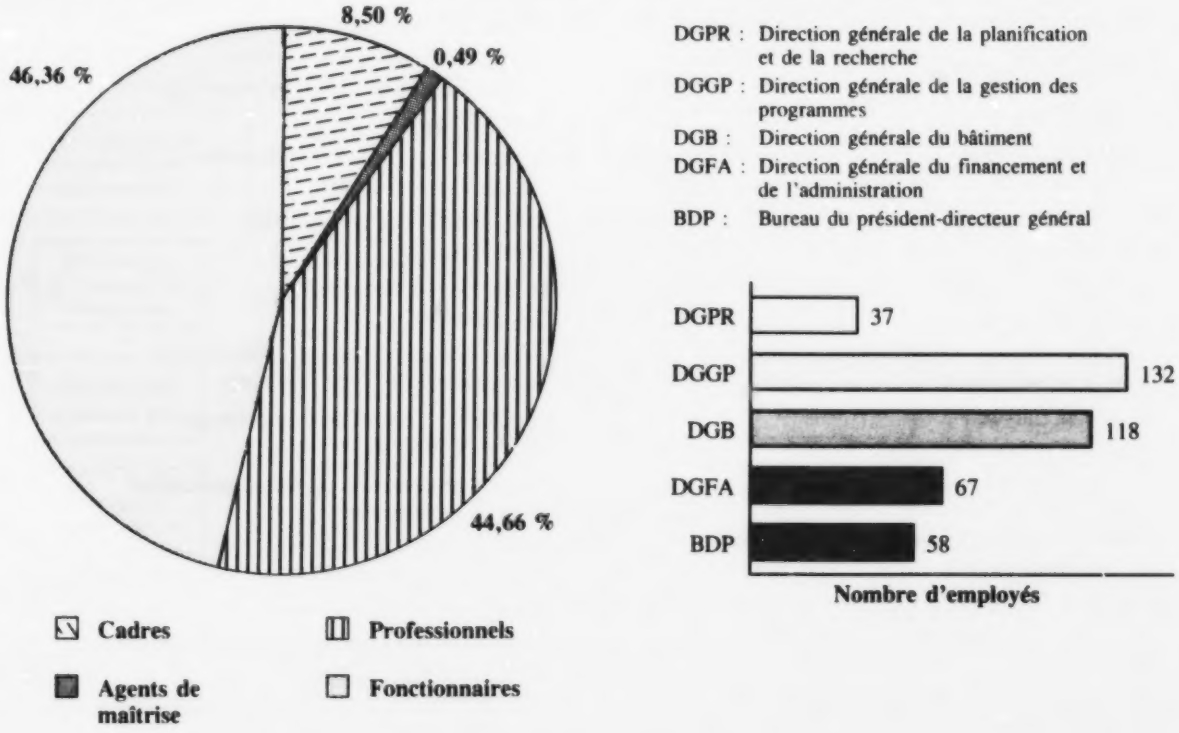
Les ressources humaines

Effectif de la société d'habitation du Québec au 31 décembre 1987

	Cadres	Agents de maîtrise	Professionnels	Fonctionnaires	Ouvriers	Total
Bureau du président-directeur général	11	—	21	26	—	58
Direction générale du financement et de l'administration	5	1	28	33	—	67
Direction générale du bâtiment	9	1	57	51	—	118
Direction générale de la gestion des programmes	6	—	54	72	—	132
Direction générale de la planification et de la recherche	4	—	24	9	—	37
Total	**35**	**2**	**184**	**191**	**—**	**412***

Graphique 1

Effectif permanent de la Société d'habitation du Québec, au 31 décembre 1987



* En plus des employés permanents, la Société a temporairement retenu, en 1987, les services de 110 personnes / année, non incluses dans ce total.

Chapitre 1
La structure administrative

Les nouvelles responsabilités de la Société, tant au niveau conseil qu'au niveau de la mise en œuvre de tous les programmes à frais partagés découlant de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, ont amené le législateur à modifier la structure de la Société.

Depuis le 1er avril 1987, les affaires de la Société sont administrées par un conseil d'administration composé d'au plus neuf membres nommés par le Gouvernement pour une période n'excédant pas cinq ans, parmi lesquels il désigne un président et un vice-président du conseil.

Parmi les membres du conseil d'administration, le Gouvernement nomme aussi un président-directeur général qui est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements.

Le Gouvernement nomme en outre des vice-présidents de la Société, au nombre qu'il détermine, qui ne font cependant pas partie du conseil.

Dans ses fonctions, le président-directeur général est assisté d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et comprend, en plus des vice-présidents, les quatre directeurs généraux et le secrétaire de la Société.

Certaines unités administratives relèvent directement du président-directeur général ; ce sont, outre les quatre directions générales ci-après mentionnées :

- le Secrétariat de la Société ;
- le Service juridique ;
- la Direction de la vérification interne ;
- le Bureau du contrôleur.

Les quatre directions générales sont les suivantes :

- la Direction générale du financement et de l'administration ;
- la Direction générale du bâtiment ;
- la Direction générale de la gestion des programmes ;
- la Direction générale de la planification et de la recherche.

1.1 Le Secrétariat

Le Secrétariat participe à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales. Il assure particulièrement le bon fonctionnement de la Société en tant qu'entité corporative ; il en est le porte-parole officiel auprès de ses clientèles, notamment les municipalités, établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du Gouvernement.

Il voit particulièrement à ce que soient exprimés et communiqués adéquatement les politiques, décisions et avis de la Société de façon à répondre aux grands mandats de la Société et à ses objectifs, dans le respect des règles et normes applicables en ces matières.

L'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation, relève également du Secrétariat de la Société.

En 1987, le Secrétariat a poursuivi l'implantation, à la Société, d'un système de gestion documentaire uniforme, commencée en 1986. Enfin, le Secrétariat a finalisé durant l'année la révision de la loi constitutive de la Société en vue de réfléter l'élargissement de son mandat, simplifier ses structures et lui octroyer plus de souplesse au niveau des types et des modes d'intervention utilisés. Les nouvelles dispositions législatives sont en vigueur depuis le 1er avril 1987.

Le secrétaire de la Société assume aussi la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)*.

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique est essentiellement composé de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, veillent aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers.

Il s'agit d'abord et avant tout d'un service de soutien, auquel toutes les unités administratives sans exception font appel dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société où l'activité immobilière est concernée, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains. À ce chapitre, il s'assure que la Société jouira d'un titre de propriété incontestable.

---

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3 du présent rapport, à la page 49.

À l'étape de la construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et des contrats de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à recommander ou à faire prendre les procédures légales requises, si aucune entente n'est possible.

Le rôle du Service juridique se prolonge, à l'intérieur de tous les autres programmes administrés par la Société, par la mise à jour des décrets, par l'émission d'opinions sur des dossiers particuliers, par la préparation de projets de règlements et, à l'occasion, par la représentation de la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de ses programmes. Son rôle se fait également sentir au niveau de la préparation et de la rédaction d'actes notariés ou conventions de toutes sortes et de leur signature.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Au cours de la dernière année, le Service juridique a été de plus en plus impliqué dans la livraison des programmes concernés par l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et l'accord de mise en œuvre qui l'a suivie.

1.3 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1987 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations qui lui semblaient appropriées.

La Direction de la vérification interne s'est ensuite assurée que les recommandations du comité de vérification ont été mises en application.

1.4 Le Bureau du contrôleur

Au cours de 1987, les activités du Bureau du contrôleur ont été directement touchées par la mise en œuvre des nouveaux programmes découlant de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et l'adoption par l'Assemblée nationale de la Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec (1987, c. 10).

L'adoption de cette loi a entraîné pour la Société deux importants changements. Par le premier, la Société se voit conférer une plus grande autonomie administrative, qui lui permet maintenant d'assumer la gestion complète de ses revenus et recettes. En vertu d'un second changement, la Société finance désormais ses programmes de transfert et ses dépenses de fonctionnement par l'entremise d'une subvention d'équilibre budgétaire.

L'implantation de ces nouvelles dispositions législatives a nécessité une révision complète des opérations comptables de la Société afin de lui permettre d'assurer une divulgation appropriée de ses opérations financières.

Relativement à la mise en œuvre des nouveaux programmes, celle-ci s'est traduite par des ajouts importants au plan comptable de la Société et a nécessité la mise sur pied de différents mécanismes de contrôle.

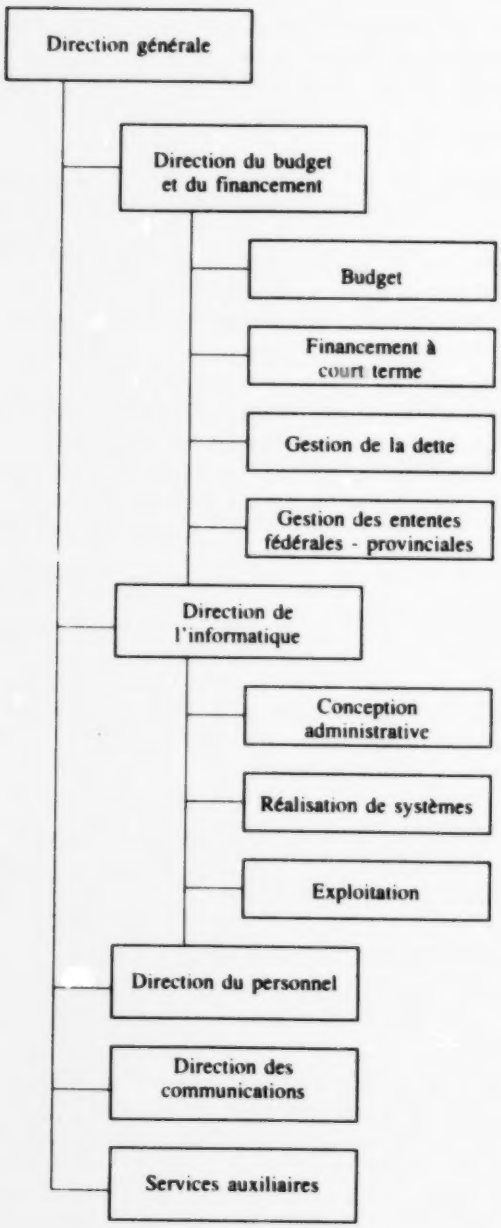
En ce qui concerne le mandat de vérification portant sur la régularité et la conformité des transactions financières aux lois, règlements et politiques en vigueur, il a été exercé sur une base sélective et s'est principalement appliqué à des programmes où la Société acquiert des biens et des services ou lorsqu'elle verse des subventions directement à des citoyens. Quant aux autres programmes, ils ont plutôt fait l'objet de contrôles financiers globaux, lesquels s'inscrivent à l'intérieur du système de contrôle interne.

En outre des activités mentionnées précédemment, le Bureau du contrôleur continue d'assurer l'émission des chèques aux bénéficiaires des différents programmes et doit effectuer à cet égard des opérations de trésorerie de même que les opérations bancaires requises.

Les activités de contrôle et de comptabilisation exercées par le Bureau du contrôleur pour la Société d'habitation du Québec doivent également s'appliquer aux opérations de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), qui comprennent, en plus de la gérance de certains ensembles immobiliers, la construction de résidences pour les autochtones et l'administration du fonds Corvée-Habitation.

Tableau III

Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration



1.5 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), et de gestion des ressources matérielles et humaines. Elle élabore et met en place des politiques en matière de communication. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société, à l'exclusion des contrats reliés à la construction. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Sous la responsabilité du directeur général, les services auxiliaires sont chargés d'assurer la bonne marche des activités relatives à l'approvisionnement, aux équipements, à la gestion des documents semi-actifs et à l'aménagement des locaux de la Société.

Quatre directions relèvent de la Direction générale du financement et de l'administration, qui comptait 67 postes au 31 décembre 1987.

1.5.1 La Direction du budget et du financement

La Direction du budget et du financement a été créée, au cours du dernier exercice, par la fusion de deux directions : celle du financement et celle du budget et des ressources matérielles. Elle n'en a conservé toutefois que les responsabilités de nature financière et budgétaire, les ressources matérielles relevant maintenant d'un autre niveau.

La Direction du budget et du financement a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire. À cet égard, elle prévoit les besoins financiers reliés aux programmes et au fonctionnement de la Société, présente les demandes budgétaires aux organismes centraux, négocie les enveloppes finales, contrôle l'utilisation des crédits votés et assiste les directions dans leur gestion budgétaire courante.

La Direction est également responsable du programme d'emprunt et de financement pour la construction d'habitations à loyer modique. Elle s'occupe de la perception des remboursements hypothécaires mensuels provenant des offices municipaux d'habitation, de la gestion de la trésorerie et des paiements sur la dette obligataire. Enfin, elle prépare les réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et elle gère les sommes reçues au titre de cette participation.

Au cours de 1987, les activités de la Direction du budget et du financement ont été influencées par une première préoccupation majeure qui a consisté à réaliser la liaison entre les différents systèmes informatiques contrôlant les transactions monétaires dans les secteurs budgétaires et extra-budgétaires. Cette initiative a résulté en la mise en place d'un système intégré de suivi budgétaire qui permet la divulgation mensuelle des données financières de la Société relatives aux coûts des programmes ou aux revenus, ainsi que la présentation de prévisions de dépenses et d'entrées de fonds pour le reste de l'exercice.

La signature, en 1986, de nouvelles ententes Canada-Québec en matière d'habitation sociale a d'autre part multiplié les activités de la Direction dans le domaine des relations fédérales-provinciales. Ainsi, la Direction a ajusté certaines de ses techniques de prévision, en vue de réaliser des modèles de simulation capables de rendre compte de transactions financières à la fois pour les besoins de la Société d'habitation du Québec et pour ceux découlant de ses relations avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En outre, la Direction du budget et du financement a défini et mis sur pied des systèmes additionnels de gestion, avec support informatique, pour la préparation et le suivi des réclamations fédérales afférentes aux nouveaux programmes à frais partagés.

En ce qui concerne le financement extra-budgétaire, il a pris plus d'ampleur cette année puisque, à la suite des modifications apportées aux décrets d'autorisation, des emprunts peuvent maintenant être contractés pour les besoins de la gestion de la caisse, comprenant tout écart possible entre les déboursés résultant des besoins et la perception des revenus, ou pour le financement du programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ). La Direction du budget et du financement a effectué, en 1987, des emprunts temporaires de l 160 millions de dollars. Elle a aussi lancé des émissions d'obligations à long terme pour un montant de 200 millions, incluant le refinancement de l'émission du 28 octobre 1982 venue à échéance le 28 octobre 1987 (64,3 millions).

1.5.2 La Direction de l'informatique

Le rôle de la Direction de l'informatique est de mettre à la disposition de ses clients l'ensemble des services de développement, d'entretien et d'exploitation des systèmes et les moyens technologiques requis pour le traitement de l'information dans les domaines de l'informatique et de la bureautique.

Le développement des systèmes

Au cours de l'année 1987, la Direction de l'informatique a consacré environ cinquante personnes-année au développement, à l'entretien et à l'exploitation d'une vingtaine de systèmes informatiques d'envergure variée. Parmi ces systèmes, un certain nombre ont fait l'objet d'investissements importants.

À la suite de la finalisation du développement des deux sous-systèmes « Gestion des requérants » et « Gestion de l'entretien », le réseau des offices municipaux d'habitation (OMH) est maintenant doté d'un ensemble complet de systèmes couvrant l'ensemble des fonctions administratives majeures qu'ils exercent. Plus de cent soixante implantations ont ainsi été effectuées pendant l'année.

L'année 1987 a permis de concrétiser l'implantation du système de comptabilisation des coûts de construction. Ce secteur d'activité était auparavant dépourvu de toute informatique. En mai 1987, un nouveau système de gestion des programmes de subvention, le système PARCQ, est venu supporter la gestion de cet important programme.

Le secteur de la gestion des immeubles s'est vu doté de deux nouveaux systèmes d'importance. Le système « Banque des immeubles » supporte l'inventaire de tous les immeubles HLM publics ainsi que de leurs principales caractéristiques. Les systèmes « Gestion de la taxation municipale » implanté en début d'année représente un outil de gestion extrêmement efficace de contrôle de la taxation de ces mêmes HLM par les municipalités.

Profitant entre autres des facilités de transfert de données à partir des OMH informatisés, un nouveau système permettant de produire le profil des locataires des HLM publics a été développé et implanté pour un premier cycle d'opération.

À partir du 1er avril 1987, l'administration du budget de fonctionnement est appuyée par un système micro-informatique constitué d'un progiciel acquis d'une firme québécoise.

L'exploitation des systèmes

Les principaux efforts en ce domaine ont surtout porté sur la gestion de réseau de télé-informatique constitué d'une centaine de terminaux légers, l'opération du terminal lourd, la gestion de la production d'une vingtaine de systèmes opérationnels et l'implantation de nouvelles procédures de sécurité informatique.

La bureautique et le centre d'information

L'action du centre d'information a été concentrée sur les activités suivantes:

- Acquisition et installation d'une trentaine de micro-ordinateurs additionnels;
- Support et formation aux principaux logiciels bureautiques standards à la Société: WORD PERFECT, LOTUS, SYMPHONY, DBASE III, FOCUS;
- Implantation d'un nouveau logiciel d'accès aux banques de données: PC-CATACOM;
- Étude de nouvelles fonctions dont le courrier électronique et le dessin assisté par ordinateur;
- Implantation de réseaux locaux dans diverses directions.

La technologie

En 1987, on a surtout œuvré à consolider l'implantation des logiciels de 4e génération adoptés à l'été 1986 et, à ce sujet, un cadre normatif d'utilisation des produits d'ADR a été élaboré.

1.5.3 La Direction du personnel

La Direction du personnel a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations de travail, ainsi que de celles ayant trait à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

L'amélioration du processus de sélection et d'engagement du personnel occasionnel a permis de donner rapidement suite aux demandes reçues des gestionnaires. Au cours de l'année, 193 personnes ont effectivement été engagées à titre occasionnel.

L'identification des emplois de niveau de complexité supérieur a également constitué, au cours de la période couverte, une intervention importante pour la Direction du personnel.

Cette opération exigea, entre autres, la tenue de sessions de formation pour tous les gestionnaires de la Société, la formation des membres du comité d'évaluation des emplois ainsi que l'évaluation proprement dite de toutes les descriptions d'emploi soumises par les gestionnaires dans le cadre de cette opération.

Enfin, des sessions spécifiques d'information ont également permis aux gestionnaires de prendre connaissance des nouveaux articles introduits aux conventions collectives de travail et une consultation systématique a été effectuée auprès de ces mêmes gestionnaires pour connaître les besoins de leurs personnels respectifs en matière de perfectionnement pour les deux années à venir.

1.5.4 La Direction des communications

Le mandat dévolu à la Direction des communications consiste en l'élaboration et la mise en œuvre d'une programmation conforme aux objectifs de la Société et visant à répondre aux besoins des clientèles et des partenaires de l'organisme.

Au cours de l'année 1987, cette direction a participé à la définition de directives et méthodes ayant trait aux communications pour tous les programmes compris dans l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale.

En plus de conseiller et d'assister les unités administratives sur les activités de communication à entreprendre, la Direction des communications a conçu et réalisé différents outils dans le but d'informer ses clientèles cibles de l'existence et des modalités d'application des programmes d'aide à l'habitation.

Un programme de communication interne a également été élaboré. Plusieurs communiqués internes ont été préparés au cours de l'année et, en novembre 1987, le bulletin interne d'information *L'Abri* était lancé.

Des paramètres ont été définis en ce qui a trait à la participation de la Société aux expositions, congrès et colloques.

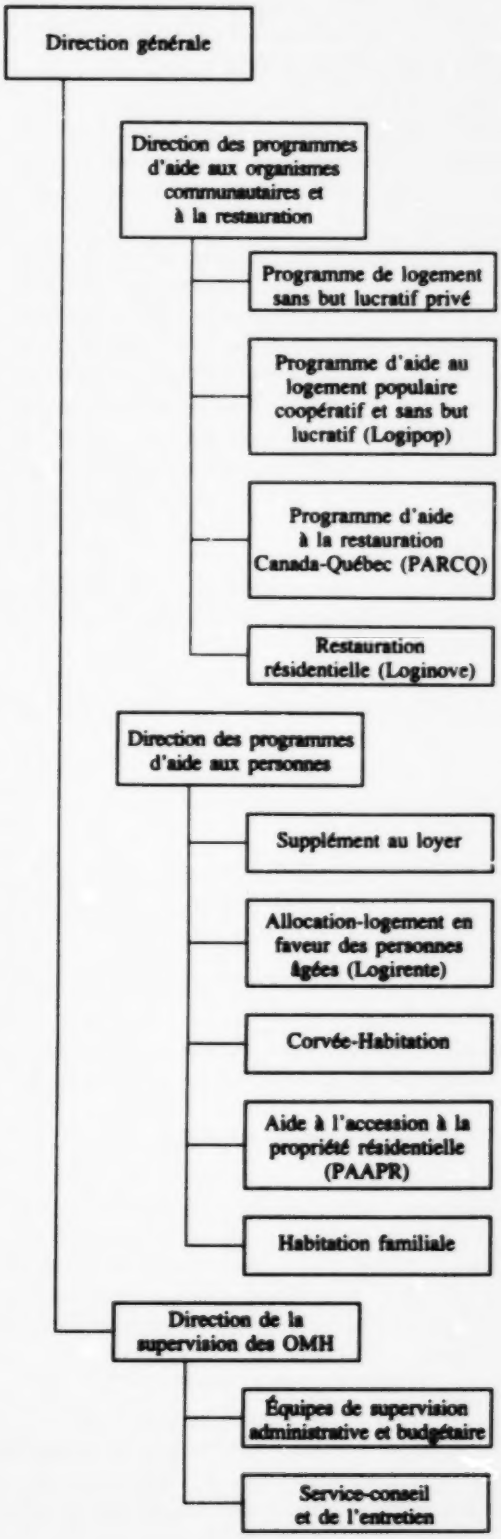
L'organisation logistique de la conférence fédérale-provinciale-territoriale des ministres de l'Habitation et les activités de communication relatives aux modifications de la législation sur le logement locatif figurent également parmi les dossiers réalisés en 1987.

Dans le cadre de l'Année internationale du logement des sans-abri, la Direction a eu recours à différents moyens de communication tels affiches, messages publicitaires, conférences de presse et expositions, afin de sensibiliser la population aux problèmes vécus par les plus démunis.

Finalement, la Direction a continué à offrir un service de renseignement et coordonné la tenue de cérémonies officielles de résidences construites en vertu des programmes d'habitation sociale.

Tableau IV

Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes



1.6 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration des différents programmes qui sont sous la responsabilité de la Société, ainsi que l'ensemble des relations avec les clientèles visées. L'effectif de la Direction générale totalise 132 postes, dont 112 à Québec et 20 à Montréal. Elle regroupe trois directions.

1.6.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration des programmes suivants :

— Le programme d'aide au logement sans but lucratif privé ;

— Le programme d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop) ;

— Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) ;

— Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove).

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans les deux premiers cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques. Par ailleurs, la Société confie aux municipalités la responsabilité d'administrer localement le programme d'aide à la restauration Canada-Québec, établi en vertu de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986. Enfin, le programme Loginove, qui a pris fin cette même année, mais dont la Société poursuit la gestion des dossiers admissibles ou en cours de traitement au moment de la fermeture du programme, faisait également appel aux municipalités et institutions financières participantes pour sa mise en œuvre et son administration.

1.6.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère d'abord le programme de supplément au loyer. En ce qui concerne l'application de ce programme sur le marché locatif privé, cette gestion se réalise en liaison avec les offices municipaux d'habitation.

En collaboration avec le ministère du Revenu, qui est chargé du traitement des demandes de subvention et du versement de l'aide financière, la Direction assure aussi l'orientation et la coordination du programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente).

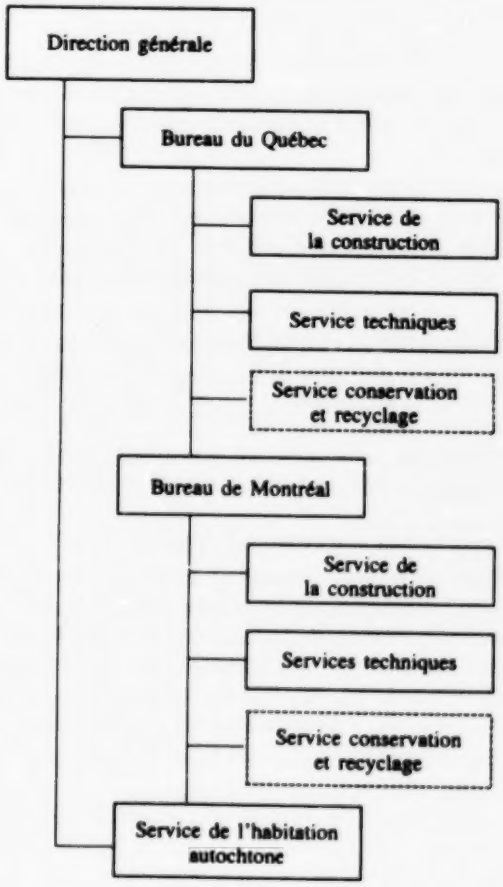
En outre, la direction poursuit l'administration des bénéfices accordés en vertu du programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation), du programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la Loi sur l'habitation familiale.

1.6.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels elle apporte aussi une aide technique dans leurs divers champs d'intervention. La supervision s'effectue par l'intermédiaire de trois équipes, tandis que la fonction conseil (location de logements, sélection des locataires, relations de travail, entretien des bâtiments, etc.) auprès des OMH et de la Direction relève du bureau du directeur adjoint.

Tableau V

Organigramme de la Direction générale du bâtiment



1.7 La Direction générale du bâtiment

Les activités de la Direction générale du bâtiment se répartissent en quatre catégories:

— gestion de la construction des logements dans le cadre du programme de logement sans but lucratif public (HLM) en milieu urbain et rural;

— gestion du programme de logement en milieu inuit;

— gestion des programmes de logement pour autochtones hors réserves en milieu urbain (LUA) et rural (LRA);

— prestation de services techniques à l'interne dans le cadre des programmes ci-dessus mentionnés ainsi qu'à diverses unités administratives de la Société dans le cadre d'autres programmes d'habitation.

Pour l'exécution de ses mandats, la Direction générale du bâtiment compte sur l'expertise d'un effectif diversifié totalisant 118 postes répartis dans quatre entités administratives. Le bureau de Québec compte 49 postes, celui de Montréal, 52 et le Service de l'habitation autochtone, 13. Les quatre autres postes se retrouvent au siège social de la Société, à Québec.

1.7.1 Les bureaux régionaux

Les bureaux de Québec et de Montréal remplissent les mêmes fonctions et sont composés de trois services: le Service de la construction et les Services techniques. Le bureau de Québec couvre les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09; le bureau de Montréal, les régions administratives 05, 06 et 07.

Sur l'étendue de son territoire, la ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique.

Le Service de la construction s'occupe de tout l'aspect administratif de la construction des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public, en milieu urbain et rural. Il est responsable du choix des terrains (en collaboration avec les municipalités), de l'acquisition des immeubles et de la gestion contractuelle des firmes professionnelles telles: arpenteurs-géomètres, notaires, architectes, ingénieurs en structure et en mécanique et électricité, laboratoires d'essais et de sondages, puisatiers. Les tâches administratives suivantes font également partie de son mandat: préparation des documents d'appels d'offres, ouverture des soumissions, préparation des contrats de construction, gestion budgétaire des projets, réception des travaux, livraison des bâtiments et fermeture financière des dossiers.

Le mandat principal des Services techniques est de fournir l'expertise technique nécessaire aux activités du Service de la construction. On y procède à la préparation de plans et devis, à l'analyse des plans et devis préparés par les professionnels consultants, à des inspections de chantier, des évaluations d'immeubles, des sondages, des relevés de terrain, des estimations de changement, des surveillances de chantier, des simulations d'implantation de bâtiments.

Les Services techniques fournissent également des services aux autres directions générales de la Société. En 1987, 25 % des mandats confiés à ce Service originaient de l'extérieur de la Direction générale du bâtiment. Parmi ces clients extérieurs, le Service de l'entretien des propriétés et la Direction de l'aide aux services communautaires et de la restauration, de la Direction générale de la gestion des programmes, sont les plus importants. La Société de gestion immobilière SHQ, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche ont également confié quelques mandats à ce Service en cours d'année.

Les Services recyclage et conservation des bureaux de Québec et de Montréal qui faisaient partie de la DGB jusqu'en 1987 ont mis fin à leurs activités en cours d'année. Leurs effectifs et responsabilités ont été transférés à la Direction générale de la gestion des programmes et à d'autres services de la Direction générale du bâtiment.

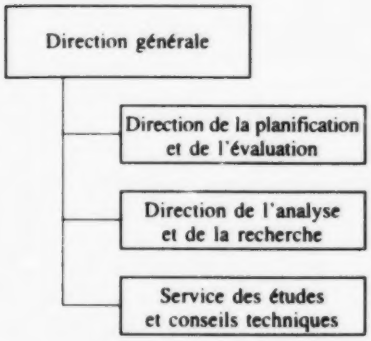
1.7.2 Le Service de l'habitation autochtone

En octobre 1986, la Société prenait la décision de transférer au Service de l'habitation nordique tous les programmes d'habitation pour autochtones hors réserve en milieu urbain et rural. En février 1987, elle changeait le nom de ce service en celui de «Service de l'habitation autochtone». Ces décisions s'inscrivaient dans la foulée de la signature de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986.

Le Service de l'habitation autochtone construit annuellement quelque 150 logements en milieu inuit et gère la construction des 266 logements en voie de réalisation par des associations autochtones sans but lucratif dans le cadre des programmes de logement pour autochtones hors réserve en milieu urbain et rural. De plus, il assure l'exploitation des 1 199 logements existant en milieu inuit et des 632 logements réalisés depuis 1985 dans le cadre des programmes de logement en milieu urbain et rural.

Tableau VI

Organigramme de la Direction générale de la planification et de la recherche



1.8 La Direction générale de la planification et de la recherche

L'élargissement du mandat de la Société, notamment en ce qui concerne l'analyse des besoins et l'élaboration des priorités et des objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec, et non seulement du secteur de l'habitation sociale, a rendu nécessaire la création d'une direction générale de la planification et de la recherche.

Cette direction générale est constituée de trois unités administratives: la Direction de l'analyse et de la recherche, la Direction de la planification et de l'évaluation et le Service des études et conseils techniques. Son mandat est le suivant:

— effectuer les analyses et les études nécessaires à l'identification des besoins, à la connaissance du parc de logements, de même qu'au suivi du fonctionnement et de l'évolution du marché de l'habitation;

— élaborer des projets de programmation des activités de la SHQ et en assurer le suivi;

— procéder à l'évaluation des programmes et activités de la SHQ;

— en conformité avec les orientations, les priorités et les objectifs poursuivis par le Gouvernement, suggérer les ajustements requis aux programmes et activités existants, concevoir et développer de nouveaux programmes;

— maintenir et renforcer les relations avec le milieu tant québécois qu'extérieur au Québec et diffuser de l'information.

Au cours de 1987, la Direction générale a travaillé à l'élaboration de propositions concernant les orientations gouvernementales en matière d'habitation, elle a collaboré étroitement aux études et au développement des propositions relatives à la levée du moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise et elle a assumé le secrétariat, pour le Québec, de l'Année internationale du logement des sans-abri.

Par ailleurs, tout en contribuant aux travaux précités, les diverses unités administratives ont effectué, dans le cadre de leur mandat respectif, plusieurs travaux dont quelques-uns, menés à terme et qui devraient faire l'objet de publication à brève échéance, ont porté sur les sujets suivants:

— le profil socio-économique et les caractéristiques du logement des autochtones hors réserves non inuit au Québec en 1981;

— l'analyse de l'implantation des HLM en milieu rural;

— l'évolution de l'évaluation foncière résidentielle et de la taxe foncière à Montréal, 1981-1987;

— l'épargne des ménages et l'habitation;

— le rôle du logement et de l'environnement résidentiel, en rapport avec le vieillissement de la population.

La Direction générale a joué un rôle de support technique au comité de planification SHQ-SCHL, formé dans le contexte de l'entente-cadre sur l'habitation sociale, et a ainsi participé à des groupes de travail intergouvernementaux concernant les allocations inter-provinciales ou territoriales, les besoins impérieux, la simplification administrative des ententes et les besoins spéciaux. De plus, elle a entrepris des travaux sur:

— la mise en place d'une politique d'évaluation de programmes;

— les baux des offices municipaux d'habitation et le profil des locataires en HLM;

— l'allocation des fonds fédéraux en vertu du programme PARCQ;

— la programmaton des logements HLM.

Enfin, différentes activités ont été poursuivies concernant:

— la planification et l'organisation d'un programme de démonstration en milieu inuit, dans le cadre du développement du programme de gestion de l'énergie;

— la conception d'un programme d'adaptation de domicile pour les personnes handicapées dans le cadre d'un éventuel transfert de programme avec l'Office des personnes handicapées du Québec.

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations

2.1 Introduction: la synthèse des réalisations de 1987

Résultats performants

Durant l'année 1987, la Société d'habitation du Québec a maintenu résolument les orientations nouvelles retenues par le Gouvernement, l'année précédente, en faveur des ménages et des personnes qui vivent les situations de logement les plus pénibles. Les moyens d'intervention ont en même temps connu une diversification accrue.

Depuis mai 1986, le Gouvernement a fait largement appel, en plus de poursuivre son travail de collaboration avec les municipalités, à d'autres partenaires tels les organismes sans but lucratif privés et les coopératives d'habitation, auxquels la Société confie maintenant la réalisation et la gestion d'habitations à loyer modique privées. Les nouvelles orientations ont aussi permis la mise en place d'autres outils plus appropriés à la conjoncture sociale et économique qui prévalait en 1987, notamment des programmes spéciaux en faveur des sans-abri et un nouveau programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé.

La presque totalité des interventions gouvernementales en habitation sociale se sont réalisées dans le cadre de programmes à frais partagés assumés par les gouvernements fédéral, provincial et municipaux.

Dans le but d'atteindre les objectifs déterminés par le Gouvernement, la Société d'habitation du Québec a donc mis en œuvre, en 1987, différents programmes d'aide à l'habitation, regroupés en quatre grandes catégories, destinés à accroître l'offre de logements à prix abordable et de qualité satisfaisante pour les ménages démunis: programmes d'habitation à loyer modique, programme de supplément au loyer, programme de restauration et programme d'allocation-logement.

Cette diversification des moyens d'intervention de la Société a permis de rejoindre durant la dernière année tout près de 18 000 ménages démunis additionnels. Cette performance est remarquable si on considère que les prévisions du début de l'année établissaient ce nombre à 14 800.

Tableau VII

Sommaire des interventions de la SHQ en unités de logement, en 1987

1. Programmes d'habitation à loyer midique (HLM)	
1.1 HLM publics, gérés par les offices municipaux d'habitation	1 966
1.2 HLM privés (coopératives et organismes sans but lucratif du secteur privé)	737
1.3 HLM privés pour les sans-abri	249
1.4 HLM pour autochtones hors réserve	273
1.5 HLM pour les Inuit (au nord du 55e parallèle)	60
Total des unités HLM	3 285
2. Programme de supplément au loyer	
2.1 dans le secteur locatif privé (incluant les logements pour personnes handicapées)	982
2.2 dans les coopératives et organismes sans but lucratif existants	333
2.3 dans les coopératives créées en vertu du programme fédéral d'hypothèque indexée	322
Total des unités touchées par le supplément au loyer	1 637
Total des unités de logement touchées en vertu d'engagements à long terme (35 ans)	4 922
3. Programme de restauration	13 000
Total des interventions à frais partagés	17 922
4. Programme d'allocation-logement (Logirente)	30 662

Ainsi, 13 000 ménages défavorisés profiteront d'une aide financière ponctuelle à la restauration résidentielle, alors que 4 922 autres bénéficieront d'une aide financière à long terme (35 ans), par le biais de 3 285 unités de HLM publics, HLM privés, HLM autochtones ou inuit, d'une part, et de 1 637 unités en vertu du programme de supplément au loyer, d'autre part. Ce total de 4 922 nouveaux ménages aidés représente une hausse de 39 % par rapport à la moyenne annuelle observée de 3 550, pour les années 1980 à 1985.

En outre, en vertu du programme Logirente, financé totalement par le Québec, 30 662 ménages ont reçu, durant le dernier exercice, une allocation-logement visant à alléger le fardeau financier que représente pour eux le loyer. Ce programme est réservé aux personnes de 60 ans et plus.

Enfin, en 1987, la Société d'habitation du Québec a assuré le suivi des dossiers déjà admis en vertu de programmes dont la période d'inscription a pris fin au cours des dernières années, tels que Logipop, Loginove et autres.

Activité spéciales

— L'Année internationale du logement des sans-abri (AILSA)

Le ministre responsable de l'Habitation ayant été désigné ministre coordonnateur des activités gouvernementales visant à souligner l'Année internationale du logement des sans-abri, il a chargé la Société, dès le début de l'année 1987, d'assurer la coordination des interventions des ministères et organismes ainsi que des activités et projets mis en place à l'occasion de l'AILSA.

Cette expérience unique, dont il est maintenant possible de dresser un bilan, a permis à la Société une présence plus large et un rayonnement accru dans le milieu.

Dans le cadre de l'entente Canada-Québec sur l'habitation sociale, un budget de 13 millions de dollars a été alloué pour supporter la réalisation de 567 unités (chambres, lits, studios), dont 249 à même les crédits de 1987. De plus, le gouvernement du Québec a autorisé un fonds spécial de 2,5 millions principalement réservé à l'acquisition d'ameublement et d'équipement, par des organismes concernés.

Les principales actions réalisées au cours de cette année thématique internationale ont permis de venir en aide directement aux sans-abri et à sensibiliser la population à leurs problèmes chez nous et ailleurs dans le monde.

— La conversion des immeubles locatifs en copropriété

Dans le cadre de ses nouvelles responsabilités, la Société a travaillé de concert avec la Régie du logement pour monter le dossier relatif à la levée du moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise. Un projet de loi a été adopté pour corriger des situations problématiques exposées lors d'une commission parlementaire, tout en interdisant la conversion en copropriété sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal et en laissant aux autres municipalités la possibilité de la restreindre ou de la soumettre à certaines conditions.

En vertu de la loi, les locataires ont acquis une protection accrue contre le harcèlement, la reprise de possession de leur logement et les évacuations pour fins de travaux majeurs. La loi leur confère aussi un droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée et un droit de préférence d'achat de leur logement.

— Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics

Conformément aux prescriptions de cette loi (1986, c. 13), la Société d'habitation du Québec a entrepris, en 1987, l'implantation de certaines mesures destinées à protéger les non-fumeurs.

Par voie de communiqué, le personnel de la Société a été informé de la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi et de son objectif qui est de régir l'usage du tabac dans certains locaux publics.

Les employés ont aussi été avisés de la possibilité de sanctions, prévues dans la loi, en cas d'infractions telles que fumer dans des lieux où cela est prohibé ou détériorer l'affichage se rapportant à cette interdiction.

Certains locaux de la Société utilisés comme salles de conférence ou de documentation ont également été identifiés comme des endroits où les fumeurs n'ont pas droit de cité.

2.2 Les programmes d'aide à l'habitation

2.2.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages éprouvant des difficultés à trouver des logements à prix abordable et convenant à leurs besoins.

— Construction, achat et recyclage

Pour atteindre les objectifs du programme d'habitation à loyer modique du secteur public, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices et recycle certains immeubles.

En 1987, la Société a entrepris la construction de 60 projets d'habitation comptant 1 262 unités de logement, en comparaison avec 79 projets comprenant 1 564 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus livré à différents offices municipaux d'habitation 1 456 unités de logement réparties dans 72 projets.

Durant la même année, la Société a complété, à Montréal, un projet de maison de chambres totalisant 58 unités. Ce projet ainsi que les deux autres réalisés antérieurement à Québec et à Sorel, pour un total de 90 unités, constituaient des expériences pilotes ayant pour but de répondre aux besoins d'une nouvelle clientèle.

En 1987, la Direction générale du bâtiment a réalisé, dans le cadre du programme de logement à loyer modique, trois projets de recyclage totalisant 91 logements.

— Engagements

La performance de la Société dans le domaine des unités de logement engagées auprès de la SCHL s'est améliorée par rapport à 1986. En fait, 1 966 unités ont été engagées en 1987 par rapport à 1 825 l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 7,7 %. La réalisation de ces 1 966 unités de logement entraîneront des investissements de 105 266 457 $.

En 1988, la Société prévoit engager quelque 2 000 unités de logement HLM public auprès de la SCHL, à en mettre en chantier 1 878 et à en livrer 2 056 aux offices municipaux d'habitation.

— Gestion des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

La Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation (OMH) coordonne l'élaboration et l'application des directives et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique, propriété des offices municipaux d'habitation ou appartenant à la Société d'habitation du Québec, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la Loi sur la Société d'habitation du Québec et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le tableau VIII présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1985 à 1987. Le parc HLM a augmenté de 3 % durant la dernière année et comptait 52 275 logements au 31 décembre 1987.

De ce nombre, 19 072 ont été construits avant 1974 par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts consentis par la Société. Depuis, la SHQ en a elle-même construit 29 809 et acheté 1 875 autres. Tous ces logements sont gérés par des OMH. Enfin, la Société de gestion immobilière SHQ assume l'administration de 1 519 logements.

Le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1987 à 175,8 millions de dollars (voir tableau IX). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

Au cours de 1987, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des habitations à loyer modique. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 807 immeubles, pour un total de 14 269 logements répartis dans 205 OMH[1].

1 Ces données ne tiennent pas compte des immeubles gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il a été convenu, en effet, que cet office assumait la responsabilité de superviser l'évaluation des immeubles qu'il administre, en consultation avec les évaluateurs de la Société d'habitation du Québec. En 1987, cet office a demandé la révision de l'évaluation de 4 625 logements.

Tableau VIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Évolution du parc immobilier et du nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) de 1985 à 1987

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH		Gestion par	
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	SGI - SHQ[1]	Total
31 décembre 1985	505	44 918	1 511	1 876	48 305
31 décembre 1986	564	47 425	1 899	1 519	50 843
31 décembre 1987	589	48 881	1 875	1 519[2]	52 275

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

2 Ce nombre comprend un immeuble de 63 chambres administré par la SGI.

Tableau IX

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Déficit d'exploitation en 1987 et contribution des gouvernements concernés[1]	
Déficit total	175 785 542 $
Part des municipalités	17 343 501 $
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	158 442 041 $

1 Selon les prévisions budgétaires 1987, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société.

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (Coopératives et organismes sans but lucratif)

Le programme de logement sans but lucratif du secteur privé est un programme fédéral-provincial d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif. Il fait suite à l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986 et à l'accord de mise en œuvre intervenu entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme, administré par la Société d'habitation du Québec, permet d'abord le versement d'un prêt de démarrage pouvant atteindre jusqu'à 750 $ par unité pour l'élaboration d'un projet. Ce prêt n'est disponible que pour des projets retenus suite à un appel public de propositions.

Par ailleurs, le programme permet le versement de subventions à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif pour une période maximale de 35 ans. Ces subventions peuvent prendre la forme soit d'une subvention à l'exploitation pour combler le déficit d'opération (projets réguliers), soit d'une subvention équivalente à un rabattement à 2 % du taux d'intérêt du prêt hypothécaire (projets spéciaux).

Le programme est financé à 75 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et à 25 % par la Société d'habitation du Québec. Le programme vise essentiellement une clientèle démunie.

En 1987, la Société a procédé à deux appels publics de propositions pour ce programme: le premier pour projets réguliers et le second pour des projets destinés à une clientèle sans-abri. Ces appels ont permis de sélectionner les projets les plus valables compte tenu du nombre important de projets anticipés et de la limite des crédits disponibles.

Ainsi, au total, 1 570 nouvelles unités ont été sélectionnées en 1987 pour être engagées en 1987 ou en 1988. Au 31 décembre 1987, 986 unités, dont 249 pour les sans-abri, ont été engagées auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'engagement des autres unités étant reporté en 1988.

Par ailleurs, 34 organismes représentant 360 unités d'habitation ont bénéficié en 1987 du versement de 551 402 $ en subvention à l'exploitation. Les autres projets retenus lors des appels de propositions étaient à diverses étapes de réalisation à la fin de l'année 1987.

Enfin, 124 organismes représentant 1 911 unités d'habitation se sont vu accorder en 1987 des prêts de démarrage afin d'élaborer leurs projets. L'ensemble des prêts consentis s'est élevé à 1 430 400 $.

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé pour sans-abri

L'assemblée générale de l'Organisation des Nations-Unies a proclamé l'année 1987 «Année internationale du logement des sans-abri» (AILSA) dans le but d'attirer l'attention sur la situation précaire des personnes sans abri et mal logées à travers le monde et en vue d'inciter les gouvernements et organismes à la mise en place de politiques et de moyens d'action visant à apporter des solutions à ces problèmes à court et à moyen termes, plus particulièrement d'ici l'an 2 000.

Au Québec, le ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, a été désigné ministre coordonnateur des activités visant à souligner l'AILSA et il a confié à la Société d'habitation du Québec le soin de coordonner les activités spéciales et les interventions des ministères et organismes gouvernementaux .

La Société d'habitation du Québec a donc profité de ce nouveau défi pour multiplier ses actions à l'endroit des groupes œuvrant auprès des mal-logés et des sans-abri (itinérants, femmes et jeunes en difficulté d'hébergement, ex-détenus, etc), soit toute personne n'ayant pas de domicile permanent ou se trouvant en voie de réinsertion sociale.

Tableau X

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Évolution des coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique de 1985 à 1987

Types de dépenses	1985[1] $ / %	1986[1] $ / %	1987[2] $/%
Administration	27,50/ 5,9	29,16/ 6,0	33,79/ 6,6
Exploitation	99,12/ 21,3	102,12/ 21,0	106,63/ 21,0
Entretien	19,24/ 4,1	19,53/ 4,0	20,75/ 4,1
Améliorations et réparations majeures	10,96/ 2,4	19,09/ 3,9	16,14/ 3,2
Financement	239,24/ 51,3	243,55/ 50,3	256,13/ 50,4
Taxes et permis	67,00/ 14,4	68,72/ 14,2	72,51/ 14,3
Acquisition de biens immobiliers	2,95/ 0,6	3,12/ 0,6	2,16/ 0,4
Total	**466,01/100,0**	**485,29/100,0**	**508,11/100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH.

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH.

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) secteur public

Évolution des revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1985 à 1987

Types de revenus	1985[1] $ / %	1986[1] $ / %	1987[2] $ / %
Revenus de location	193,60 / 42	204,54 / 42	212,41 / 42
Subventions au déficit d'exploitation	272,41 / 58	280,75 / 58	295,70 / 58
Total	**466,01 / 100**	**485,29 / 100**	**508,11 / 100**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH.

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH.

— Coordination interministérielle

Un comité de coordination interministérielle a été mis en place dès le début de l'année afin d'identifier les actions à privilégier à l'intérieur des différents ministères et organismes participant au plan d'action. Le comité qui était coordonné par la SHQ avait pour mandat d'assurer la réalisation du plan d'action gouvernemental, de faire rapport au Conseil des ministres sur son évolution et de produire un rapport final identifiant des éléments susceptibles d'orienter les actions futures. Le Comité était composé de représentants des ministères et organismes suivants: la Société d'habitation du Québec, le ministère de la Santé et des Services sociaux, le ministère des Relations internationales, le ministère de la Main-d'œuvre et de la Sécurité du revenu, le ministère des Affaires municipales, le secrétariat à la Jeunesse, le secrétariat à la Condition féminine, le Bureau du Solliciteur général et le secrétariat aux Affaires intergouvernementales canadiennes.

—Fonds spécial de soutien

Un fonds spécial de 2,5 millions a été autorisé par le gouvernement du Québec dans le cadre de l'AILSA et placé sous la responsabilité de la Société. Ce fonds a permis de subventionner des organismes pour qu'ils puissent acquérir de l'ameublement et de l'équipement, d'accorder des subventions pour des projets spéciaux et de mettre en place un plan de communication visant à sensibiliser l'ensemble de la population aux objectifs de l'AILSA.

Une fois épuisé, le fonds spécial de soutien aura permis de venir en aide à 163 organismes communautaires œuvrant déjà auprès des clientèles sans-abri pour un montant total de 2 104 737,89 $. L'objectif visé était de permettre à ces organismes de se doter d'ameublement et d'équipements pour lesquels il n'existait aucune disponibilité financière dans le cadre d'autres programmes d'aide gouvernementale (voir tableau XII).

Par un autre volet du programme d'aide, 33 organismes auront pu bénéficier de subventions totales de 310 498,10 $ pour réaliser des projets spéciaux de démonstration, de sensibilisation, d'aide directe ou de recherche dans le cadre de l'AILSA. Au total, le programme aura contribué à la réalisation de 8 projets de sensibilisation (vidéo, colloque, campagne spéciale d'information), de 2 projets de démonstration (concours ou démonstration architecturale), d'un projet de recherche et de 21 projets d'aide directe ou indirecte à des organismes ou clientèles sans-abri (achat d'équipement particulier, bottin de ressources, guide, campagne de financement).

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé pour sans-abri
Projet AILSA
Aide aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri

Répartition régionale — Fonds d'ameublement et d'équipement

Région administrative	Nombre d'organismes	Montants autorisés
01 Bas-Saint-Laurent	7	71 998,39 $
02 Saguenay—Lac-Saint-Jean	6	97,703,50 $
03 Québec	25	334 961,47 $
04 Trois-Rivières	19	179 715,55 $
05 Estrie	4	67 910,00 $
06 Montréal	85	1 171 744,71 $
07 Outaouais	8	85 888,92 $
08 Abitibi-Témiscamingue	4	48 000,00 $
09 Côte-Nord	5	46,815,35 $
Total	**163**	**2 104 737,89 $**

En outre, un plan de communication placé sous la responsabilité de la Société a permis de sensibiliser la population et les organismes aux objectifs de l'AILSA. Une somme de 84 737,00 $ a été prévue pour la réalisation de ce plan dont les principales composantes étaient :

— la production d'instruments de sensibilisation et de dossiers d'information ;

— l'organisation d'une exposition, au complexe Desjardins de Montréal, pour souligner la Journée mondiale de l'habitat ;

— la participation de la Société à la Conférence pancanadienne d'Ottawa sur l'AILSA et la présentation sur les lieux des réalisations de la Société dans le cadre de cette année thématique ;

— l'accueil de spécialistes venus de pays en voie de développement (Chine, Uruguay, Argentine et République dominicaine) pour procéder à des échanges de vues avec des représentants de la Société et des organismes du milieu.

Enfin, dans le cadre du programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif privé, la Société a procédé à un appel de propositions auprès des organismes sans but lucratif, pour mettre sur pied des ressources d'hébergement et de dépannage destinées aux clientèles sans-abri. Le budget alloué a permis de supporter des investissements de l'ordre de 13 millions de dollars pour un total de 567 unités (chambres, lits, studios), dont 249 avaient été engagées au 31 décembre 1987.

Ces 567 unités sont réparties dans 42 projets d'habitation dont 27 destinés à du dépannage (59 %) et 15 à de l'hébergement permanent (41 %). Les régions de Montréal (59,6 %) et de Québec (21 %) ont reçu la plus grande partie de l'enveloppe disponible (voir tableau XIII).

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé pour sans-abri
Projet AILSA
Ressources d'hébergement permanent et de dépannage
Répartition régionale du budget alloué ainsi que du nombre de projets et d'unités retenus par zone de planification

Zone de planification	Budget alloué	Total Nombre de projets	Unités
01 Bas-Saint-Laurent—Gaspésie	110 302 $	1	6
03 Québec	76 428 $	1	6
05 Estrie	116 772 $	1	7
06 Montréal	331 005 $	1	10
11 Montréal métro	7 977 188 $	22	331
12 Québec métro	2 401 507 $	9	120
13 Trois-Rivières métro	423 630 $	2	32
14 Chicoutimi métro	801 961 $	3	36
14 Hull métro	164 500 $	1	10
16 Sherbrooke métro	433 121 $	1	9
Total	**12 836 414 $**	**42**	**567**

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

En 1987, dans le cadre de l'entente Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec a assuré la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique pour autochtones hors réserve, pour le compte d'associations autochtones sans but lucratif et de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).

Il s'est ainsi construit durant l'année, pour les autochtones hors réserve vivant en milieu rural (programme LRA), 113 unités de logement réparties dans 30 projets. Leur coût de construction s'est élevé à 6 937 310 $. Ces immobilisations, ajoutées à celles des deux années précédentes, représentent des investissements de plus de 20 millions de dollars en trois ans (voir tableau XIV).

Également, à l'intérieur du programme de logement pour autochtones en milieu urbain (LUA), 43 projets comprenant 160 unités de logement ont été réalisés en 1987, pour un coût de construction de 9 014 908 $. Les immobilisations totales dans ce programme, depuis son début en 1986, atteignaient au 31 décembre dernier la somme de 16 336 887 $ (voir tableau XIV).

En 1988, la Société prévoit réaliser 133 unités de logement dans chacun de ces programmes (LRA et LUA), pour un total de 266 unités.

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve
Logements construits en milieu rural et en milieu urbain

Année de programmation	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation
Rural (LRA)			$
1985	12	100	5 747 521
1986	30	127	7 831 492
1987	30	113	6 937 310
Total	72	340	20 516 323
Urbain (LUA)			
1986	25	132	7 321 979
1987	43	160	9 014 908
Total	68	292	16 336 887
Grand total	**140**	**632**	**36 853 210**

2.2.1.5 Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit (au nord du 55e parallèle)

Les premières interventions de la Société d'habitation du Québec dans le domaine de l'habitation en milieu inuit remontent à 1978. En 1981, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente par laquelle la Société devenait propriétaire de quelque 800 logements appartenant antérieurement au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société signait d'autres ententes avec les municipalités nordiques et le Conseil communautaire de Povungnituk en vue de leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions jusqu'à concurrence de 100 % pour le déficit annuel d'opération reconnu.

À la fin de l'année 1987, le parc immobilier de la Société dans le Grand Nord atteignait 1 332 unités de logement et les immobilisations totales depuis 1980 dépassaient le cap de 100 millions de dollars (voir graphique 2). Quant aux 139 nouvelles unités réalisées en 1987, elles ont nécessité des immobilisations de 21 474 600 $ (voir tableau XV).

Selon les prévisions budgétaires 1987, les subventions au déficit d'exploitation des 1 193 unités de logement actuellement en exploitation se chiffraient à 19 897 424 $.

Au cours de 1988, la Société d'habitation du Québec prévoit réaliser, en milieu inuit, 149 autres unités de logement.

La construction d'une habitation à loyer modique est une entreprise beaucoup plus onéreuse au nord du 55e parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors qu'ailleurs au Québec, en 1987, un logement de deux chambres à coucher pour familles coûtait en moyenne à la Société 48 955 $, le coût d'une telle habitation dans le Grand Nord revenait en moyenne à 141 560 $, soit 190 % de plus.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette différence substantielle. Les trois principaux sont les conditions climatiques, l'éloignement et la nature du produit livré.

Cependant, une multitude de sous-facteurs découlent de ces facteurs principaux : le permafrost qui ne permet aucune excavation, le type d'habitation et ses dimensions (on construit de l'unifamilial car les familles sont plus grandes que dans le sud et il n'y a pas de tradition de constructions multifamiliales dans ces régions), la qualité des constructions (le climat exige des matériaux de qualité supérieure et plus de matériaux isolants), l'emballage des matériaux et leur transport (par bateau et parfois par avion), la courte saison propice à la construction, le transport et l'hébergement de la main-d'œuvre, le temps supplémentaire, les coûts afférents à la construction.

Tableau XV

Habitation à loyer modique (HLM) pour Inuit

Programmation 1987

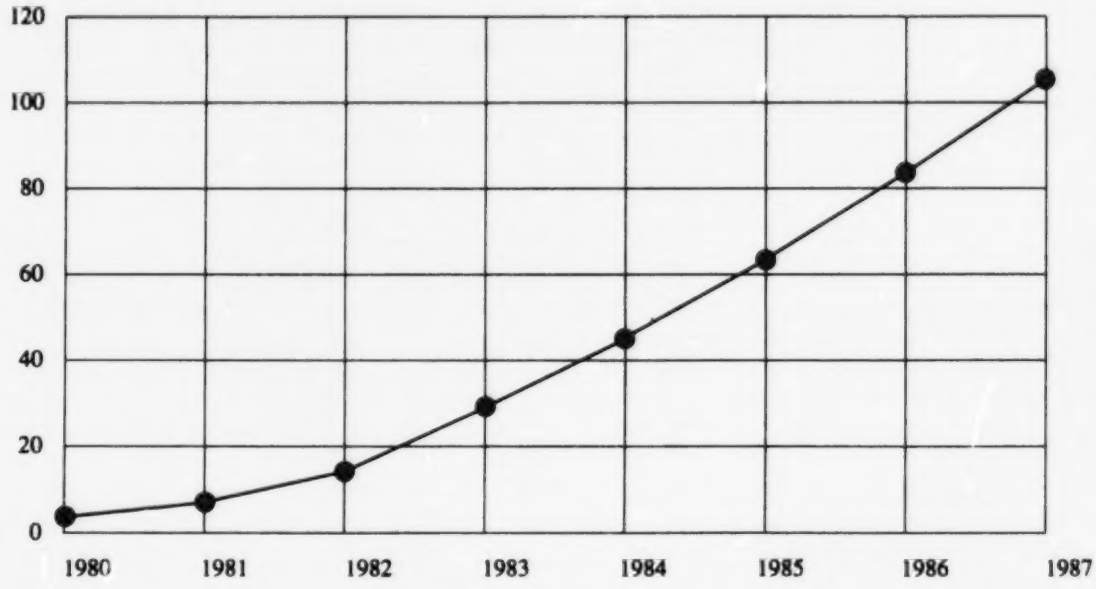
Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation			
			Construction		Rénovation	
	Logements au 1987/12/31	Subvention $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	228 273	—	—	—	—
Akulivik	61	978 297	26	4 003 000	—	—
Aupaluk	26	472 073	10	1 618 000	—	—
Inukjuak	135	2 349 607	—	—	—	—
Ivujivik	37	696 937	13	2 272 000	—	—
Kangiqsualujjuaq	67	1 088 116	—	—	—	—
Kangiqsujuaq	70	1 087 940	31	4 968 500	—	—
Kangirsuk	65	987 666	31	4 524 500	—	—
Kuujjuaq	183	2 899 631	11	1 353 800	—	—
Kuujjuarapik	98	1 453 284	—	—	—	—
Povungnituk	157	2 588 330	—	—	—	—
Quaqtaq	45	792 800	14	2 068 000	—	—
Salluit	105	1 858 560	—	—	—	—
Tasijuaq	26	586 289	3	666 800	—	—
Umiujaq	60	1 371 150	—	—	—	—
Centre hospitalier de la Baie-d'Hudson	41	410 825	—	—	—	—
Centre hospitalier de la baie d'Ungava	10	47 646	—	—	—	—
Total	**1 193**	**19 897 424**	**139**	**21 474 600**	**—**	**—**

Graphique 2

Habitations à loyer modique (HLM) pour les Inuit

Investissements 1980-1987

En millions de dollars



Légende :

Année	Investissements
1980	1,53 million
1981	5,56 millions
1982	14,75 millions
1983	28,58 millions
1984	42,32 millions
1985	61,25 millions
1986	82,31 millions
1987	103,79 millions

Financement

Depuis le début de ses activités, la Société d'habitation du Québec a financé 1 601 projets d'habitation à loyer modique, pour lesquels elle a contracté des engagements ou consenti des prêts originaux totalisant 1 791 674 686 $ (voir tableau XVI).

La construction de ces ensembles immobiliers a permis la création de 24 322 places d'hébergement et de 56 080 unités de logement, ainsi que l'indique le tableau XVII.

Le graphique 3 fait état de la progression des engagements de la Société, en millions de dollars, de 1977 à 1987, pour la même catégorie d'habitation.

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM)

Sommaire des coûts des projets et des engagements financiers, de 1968 à 1987

Exercice financier	Nombre de projets	Coût des projets $	Engagements ou prêts originaux consentis[1]
1968-1969	82	73 580 492	70 486 545
1969-1970	178	191 204 451	184 639 418
1970-1971	33	43 656 630	40 509 213
1971-1972	64	83 227 296	78 113 932
1972-1973	41	47 074 908	42 845 925
1973-1974	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975[2]	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 408	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
1982	113	107 516 568	107 516 568
1983	59	76 069 342	76 069 342
1984	82	85 222 112	85 274 113
1985	128	129 375 039	129 435 040
1986	67	74 040 941	74 121 599
1987	59	64 394 679	64 394 679
Total	**1 601**	**1 925 215 948**	**1 791 674 686**

1 Les engagements financiers concernent les projets qui ont été financés par la Société ou qui restent à être financés. Ils diffèrent des coûts des projets dans la mesure où certains d'entre eux ont été financés en partie par d'autres organismes.

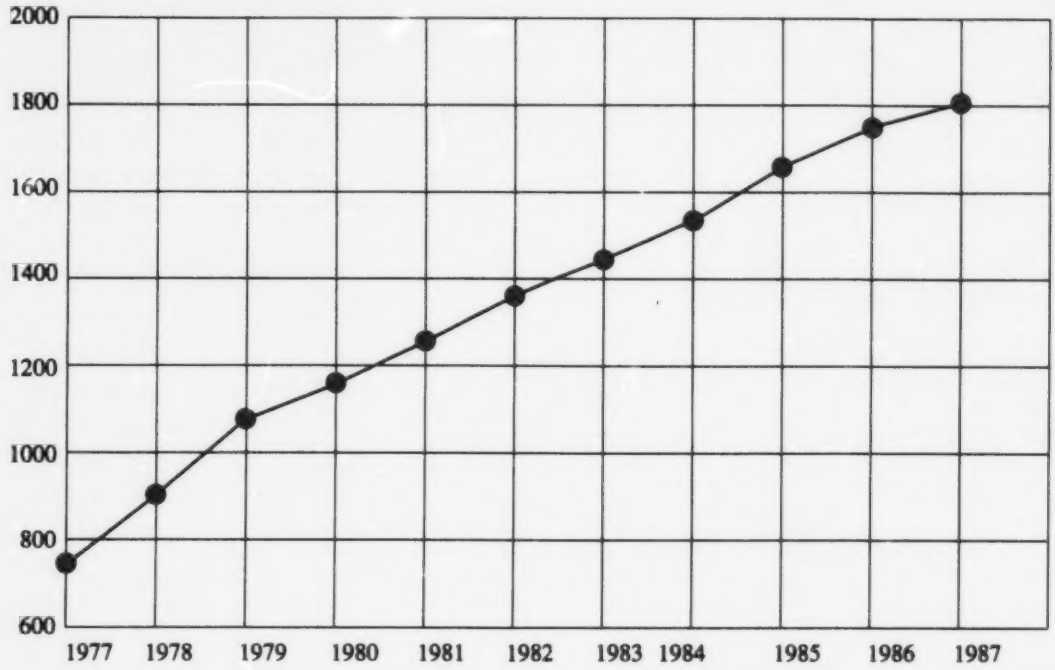
2 L'année financière de la Société a été modifiée pour correspondre, à compter de 1975, à l'année civile, qui est celle de la plupart de ses clients, plus particulièrement des offices municipaux d'habitation.

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Sommaire des engagements financiers, de 1977 à 1987 (données cumulatives)

En millions de dollars



Légende :

Année	Engagements $
1977	755 036 719
1978	894 692 573
1979	1 062 739 043
1980	1 164 537 014
1981	1 254 863 345
1982	1 362 379 913
1983	1 438 449 255
1984	1 523 723 368
1985	1 653 158 408
1986	1 727 280 007
1987	1 791 674 686

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM)

Coûts des ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1987, selon le type d'habitation

	Projets	Places	Total	Personnes âgées	Logements Familles	Personnes handicapées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*								
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	—	358 061
b) immeubles de la Société	1 039	161	34 090	25 413	8 039	638	—	1 206 690
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	21	244	1 571	984	587	—	—	25 107
b) Société maître d'oeuvre	—	—	—	—	—	—	—	—
Logements pour étudiants								
a) immeubles de réseau scolaire	26	5 842	—	—	—	—	—	32 478
b) immeubles de la Société	5	—	222	—	—	—	222	7 323
Centres d'accueil								
a) immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) immeubles de la Corporation d'hébergement du Québec	38	4 004	20	20	—	—	—	119 873
Total	**1 601**	**24 322**	**56 080**	**32 706**	**22 471**	**681**	**222**	**1 925 215**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

2.2.2 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cet accord a été renouvelé en 1986. Les coûts du programme sont partagés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par la Société d'habitation du Québec.

Ce programme permet de mettre à la disposition de ménages à faible revenu des logements ne faisant pas partie du parc immobilier de la SHQ. Les ménages retenus paient alors un loyer proportionnel à leurs revenus, comme en HLM, la différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage (25 % de ses revenus) étant complétée par le supplément au loyer.

Jusqu'en 1986, le programme visait essentiellement des logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif. Il s'adressait également à des personnes physiquement handicapées qui louaient un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvrait aussi les locataires de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient, avant la vente, une aide financière proportionnelle à leurs revenus.

Le programme de supplément au loyer a été extensionné, en 1987, sur une base expérimentale, à des logements disponibles sur le marché locatif privé. Les bénéficiaires ont été sélectionnés à partir des listes d'attente des offices municipaux d'habitation.

Au cours de la première année de cette expérience pilote, 922 logements ont été retenus dans les 23 municipalités qui ont accepté, sur une base volontaire, de participer au projet. Ces municipalités étaient les suivantes :

Alma	Jonquière	Saint-Hyacinthe
Aylmer	Laval	Salaberry-de-Valleyfield
Charlesbourg	Loretteville	Sept-Îles
Chicoutimi	Montréal	Terrebonne
Drummondville	Montréal-Nord	Trois-Rivières
Gaspé	Québec	Vanier
Granby	Rimouski	Verdun
Hull	Rouyn-Noranda	

Au cours de l'année 1987, la Société d'habitation du Québec a donc ratifié de nouvelles ententes et pris des engagements pour un total de 1 637 nouveaux logements, dont la répartition est la suivante :

— coopératives et organismes sans but lucratif : 333 unités ;

— marché locatif privé : 922 unités ;

— personnes handicapées : 60 unités ;

— coopératives créées en vertu du programme fédéral d'hypothèque indexée : 322 unités.

Tableau XVIII

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1987

Clientèles	Ménages et chambreurs	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	690	—	690	11
b) financés par la SCHL	—				
I. organismes privés	494	1 086	12	1 592	26
II. offices municipaux d'habitation	196	72	—	268	5
Coopératives d'habitation locative	1 059	321	42	1 422	23
Logements pour personnes handicapées	—	—	733	733	12
Village olympique (RIO)	—	200	—	200	3
Habitations vendues par la SCHL (propriétaires privés)	254	30	—	284	5
Marché locatif privé	—	—	—	922	15
Total	**2 003**	**2 399**	**787**	**6 111**	

Tableaux XIX

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1985 à 1987

Clientèles	1985-12-31 Organismes / logements	1986-12-31 Organismes / logements	1987-12-31 Organismes / logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1987
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	5 / 692	5 / 692	6 / 690	447 013
b) financés par la SCHL				
I. organismes privés	50 /1 321	63 /1 439	89 /1 592	2 428 438
II. offices municipaux d'habitation	6 / 175	10 / 240	18 / 268	270 123
Coopératives d'habitation locative	157 /1 050	180 /1 131	241 /1 422	1 304 682
Logements pour personnes handicapées	11 / 666	11 / 709	11/ 733	1 839 462
Village olympique (RIO)	1/ 200	1/ 200	1/ 200	403 982
Logements vendus par la SCHL	49/ 382	49/ 326	46/ 284	551 474
Banque de logements	—/—	1/ 1	—/—	—
Marché locatif privé			23/ 922	—
Total	**279/4 486**	**320/4 738**	**435/6 111**	**7 245 174**[1]

1 Les états financiers de 1987 indiquent pour ce programme des dépenses de 7 367 642 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

2.2.3 Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)

Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec a pour but d'aider la restauration de logements détériorés pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité au profit des ménages les plus démunis.

Le programme est entré en vigueur le 1er octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique à la grandeur du Québec.

Conformément à l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, le PARCQ a été élaboré conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec; cette dernière assume la gestion du programme. Les coûts du programme sont défrayés à parts égales par le Canada et le Québec.

Le programme comporte trois volets:

- la restauration de logements occupés par leur propriétaire;
- la restauration de logements locatifs;
- l'accessibilité de logements pour personnes handicapées.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage. Pour le propriétaire-bailleur, le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant restauration.

Les propriétaires qui bénéficient du programme doivent respecter certains engagements pour une période déterminée.

Le montant maximum de remise pour un logement occupé par le propriétaire est de 5 000 $ pour les travaux de restauration et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Le montant maximum de remise pour un logement locatif est de 17 000 $ (logement de 5 chambres à coucher dont le loyer net avant restauration est inférieur à 180 $ par mois) pour les travaux de restauration, et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Les montants de remise pour les travaux de restauration et d'accessibilité peuvent être accumulés le cas échéant.

La Société d'habitation du Québec confie à des mandataires la responsabilité d'administrer localement le programme d'aide à la restauration Canada-Québec. Ces mandataires peuvent être des corporations municipales ou des municipalités régionales de comté.

Au cours de l'exercice financier 1987, le programme a entraîné l'allocation d'un budget global de 70 254 000 $, dont 54 471 000 $ en milieu urbain, 9 592 000 $ en milieu rural, 1 016 000 $ pour les propriétaires autochtones, 4 582 000 $ pour les personnes handicapées et 593 000 $ pour le programme de réparations d'urgence (PRU). De ce budget global, 64 300 000 $ ont été engagés à la fin de l'exercice financier, pour 13 000 logements.

Tableau XX

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)

État des engagements et des déboursés

	Engagements		Déboursés	
Année	$	Nombre de logements	Année	$
1986	11 500 000	2 200	1986	0
			1987	7 900 000[1]
1987	64 300 000	13 000	1987	7 700 000
Total	**75 800 000**	**15 200**	—	**15 600 000**

1 Le programme a débuté le 1er octobre 1986. Les déboursés pour les travaux entrepris entre cette date et le 31 décembre 1986 (7 900 000 $) ont été effectués en avril 1987.

2.2.4 Le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme du gouvernement du Québec destiné à aider financièrement les personnes de 60 ans et plus pour qui se loger représente une dépense trop élevée eu égard à leur revenu. Le programme s'adresse tout autant aux locataires d'un logement ou d'une chambre (chambreurs) qu'aux propriétaires. Depuis octobre 1987, les personnes demeurant dans des centres d'accueil privés autofinancés sont aussi admissibles à Logirente.

Le programme d'allocation-logement vise essentiellement à alléger le fardeau financier que représente le loyer pour un certain nombre de ces personnes ou ménages. Il permet de subventionner 75 % de la partie de la dépense de logement qui dépasse 30 % des revenus du ménage bénéficiaire. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de la subvention accordée.

En 1987, le gouvernement du Québec a révisé à la hausse les coûts de logement maxima admissibles et ajusté les montants forfaitaires reconnus pour le chauffage et l'électricité. Ainsi, les barèmes des coûts annuels de logement sont passés respectivement de 2 580 $ à 2 700 $ pour les chambreurs, de 3 396 $ à 3 540 $ pour les personnes seules, locataires ou propriétaires, et de 3 900 $ à 4 080 $ pour les couples ou les ménages de deux personnes et plus. Quant aux montants forfaitaires annuels de chauffage et d'électricité, ils ont augmenté de 60 $ pour chacun des types de dépenses.

Pour la période du 1er octobre 1986 au 30 septembre 1987, sur 43 056 demandes reçues, 30 662 ménages (31 675 en 1986) ont été admis au programme en fonction des paramètres réglementaires, ce qui représente une diminution de 1 013 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. De plus, le déboursé global a atteint 18,7 millions de dollars comparativement à 18,6 millions en 1986.

Le tableau XXI, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 84 % de l'ensemble des logements subventionnés sont habités par des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 611,16 $ par année.

Le programme Logirente est coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec, tandis que son administration est assurée par le ministère du Revenu. Les coûts de ce programme sont entièrement assumés par le Québec.

Tableau XXI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle pour 1986-1987 *

	Propriétaires	Locataires de chambre	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
Couples	156	2	2 314	2 472	607 83 $	1 502 577 $
Avec personnes à charge	12	1	382	395	601 85 $	237 734 $
Personnes seules	380	1 588	25 827	27 795	611 59 $	16 999 682 $
Total	**548**	**1 591**	**28 523**	**30 662**	**611 16 $**	**18 739 643 $**

* Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1986-1987, préparé par le ministère du Revenu du Québec en septembre 1987.

Tableau XXII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives de 1987 par rapport à 1986

	Nombre de demandes		Nombre de personnes ou de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1986	1987	1986	1987	1986	1987
Locataires de logement			29 361	28 523	602 43 $	628 57 $
Propriétaires			693	548	444 05 $	488 83 $
Locataires de chambre			1 621	1 591	362 89 $	341 23 $
Total	**44 921**	**43 056**	**31 675**	**30 662**	**586 70 $**	**611 16 $**

2.2.5 Autres programmes

Durant l'année 1987, la Société d'habitation du Québec a continué d'assurer le suivi des dossiers déjà admis en vertu d'autres programmes entièrement québécois, pour lesquels la période d'inscription de nouvelles demandes a pris fin au cours des récentes années.

Des prestations seront cependant encore versées durant quelques années aux derniers bénéficiaires de certains de ces programmes.

2.2.5.1 Le programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Logipop était un programme destiné à promouvoir la réalisation de logements ou de maisons de chambres sous forme de coopérative d'habitation locative (COOP) ou d'organisme sans but lucratif (OSBL).

Ce programme pouvait s'appliquer sur l'ensemble du territoire québécois aux catégories suivantes de projet : achat-restauration, recyclage de batiments non résidentiels à des fins résidentielles, achat simple ou construction de bâtiments neufs.

Par ce programme, la Société accordait directement aux coopératives ou aux OSBL des subventions soit de démarrage pour l'élaboration d'un projet, soit de capital pour sa réalisation.

Dans le cadre de Logipop, la Société subventionnait des groupes de ressources techniques (GRT) offrant les services nécessaires à la réalisation de projets d'habitation par des coopératives ou des organismes sans but lucratif.

Les GRT continuent de recevoir une aide financière, selon des modalités nouvelles, pour la réalisation d'habitations à loyer modique du secteur privé (coopérative et organismes sans but lucratif).

Tableau XXIII

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Aide financière versée sous forme de subvention, de 1977 à 1987

	Coopératives et OSBL	Nombre de logements	$
Subventions de démarrage	1 152	20 193	554 888
Subventions de capital	1 040	16 976	35 782 245
Total			**36 337 133**

Tableau XXIV

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Aide technique : subventions de fonctionnement aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1987, et aide financière additionnelle

Subventions de fonctionnement	Aide financière additionnelle	Total $
16 658 531 $	1 728 000	18 386 531

2.2.5.2 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Loginove accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Depuis le 1er octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'a pu être considérée pour les propriétaires privés, le programme Loginove ayant été remplacé, à cette date, par le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

La Société a cependant autorisé, en 1987, la restauration de 840 logements, ce qui a représenté des travaux d'une valeur totale de 21 049 453 $ (voir tableau XXV), et depuis le début du programme, la restauration de 22 578 logements (voir tableau XXVI).

Tableau XXV

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés en 1987

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets	Subvention Loginove
155	840	21 049 453	8 073 577

Tableau XXVI

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1987

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets	Subvention Loginove
En cours	303	1 304	29 993 210	10 535 266
Terminés	7 294	21 274	401 692 174	157 303 904
Total	**7 597**	**22 578**	**431 685 384**	**167 839 170**

2.2.5.3 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Ce programme s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Une réorientation des activités et des budgets de la Société en faveur des clientèles les plus démunies a été à la source de la décision de mettre fin à ce programme. Conformément à ses engagements, la Société continue à verser des subventions aux bénéficiaires inscrits au programme le ou avant le 15 avril 1986.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle a permis d'aider financièrement 59 963 ménages. Le montant total des subventions versées aux bénéficiaires, en 1987, s'est élevé à 24 267 701 $.

2.2.5.4 La Loi sur l'habitation familiale

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale, qui avait remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948, afin de juguler la crise du logement qui sévissait à cette époque.

Aucun nouveau requérant n'a été admis à ce programme depuis 1974, année où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque. La Société a cependant continué à assumer les engagements et obligations contractés antérieurement. Au cours de 1987, la Société a ainsi versé à 8 254 bénéficiaires des subventions totalisant 1 075 165 $. Elle prévoit encore débourser trois millions de dollars dans le cadre de ce programme.

2.2.5.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

La Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire (L.R.Q., 1982, c. 42) instituait un organisme sans but lucratif désigné sous le nom Corvée-Habitation, qui devait regrouper l'ensemble des partenaires de la construction en vue de relancer le secteur de la construction domiciliaire.

Cette corporation gérait un fonds provenant des contributions fournies par les travailleurs et les employeurs de la construction, les institutions financières, les municipalités, les professionnels de la construction et le gouvernement du Québec. À titre de mandataire de Corvée-Habitation, la Société d'habitation du Québec assurait la gestion d'un programme de subventions pour la construction de nouveaux logements.

La corporation Corvée-Habitation ayant été dissoute en 1986, c'est la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) qui assure maintenant la continuation de la gestion du fonds.

Au 31 décembre 1987, le programme avait permis la réalisation de 55 191 unités de logement. À cette même date, Corvée-Habitation avait versé 65,2 millions de subventions d'intérêt et 51,3 millions en subventions de capital, pour un total de 116,5 millions de dollars. Le programme prévoit le versement de subventions d'intérêt jusqu'en mai 1989.

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La Société de gestion immobilière SHQ est un organisme sans but lucratif constitué le 18 septembre 1981 en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et administrateurs.

La SGI-SHQ a d'abord été mise en place pour assumer la gestion d'ensembles immobiliers qui appartiennent à la Société d'habitation du Québec et qui présentent certains problèmes particuliers, et pour trouver la vocation définitive de ces ensembles et un gestionnaire permanent, le cas échéant. Lorsque la SGI-SHQ transfère l'administration d'un ensemble d'habitation à un organisme local (OMH ou OSBL), elle continue d'en superviser la gestion.

La Société d'habitation du Québec a également confié à la SGI-SHQ un rôle important dans certains projets expérimentaux. C'est ainsi que la SGI-SHQ s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la SHQ à Québec (la Résidence Chapleau) et de la relocalisation des locataires d'une autre maison de chambres à Montréal, pendant que la Direction générale du bâtiment de la SHQ procédait à sa restauration (la Chambre Dor).

En 1987, la SGI-SHQ a aussi fait construire, en collaboration avec la Corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment de la SHQ, comme elle avait commencé à le faire en 1986, 78 unités de logement (programmation 1986) dans 16 municipalités pour des autochtones hors réserve en milieu rural. Ces unités ont coûté un peu plus de cinq millions de dollars et sont maintenant gérées par la Corporation Waskahegen.

Enfin, la SGI-SHQ est substituée à Corvée-Habitation depuis le 30 avril 1986, pour la gestion du fonds de relance de la construction domiciliaire et pour la distribution du solde du fonds à la fin du programme (voir 2.2.5.5, à la page 47). Le déficit de la SGI-SHQ a été comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En raison de la convention de services liant la SGI-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local.

À la fin de 1987, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de:

— Me Jean-Luc Lesage, président

— Monsieur André Bourgault, vice-président

— Monsieur Louis Trudel, trésorier

Chapitre 4
La situation financière

Les états financiers de la Société d'habitation du Québec indiquent que son actif total a augmenté de 124 millions de dollars au cours de 1987 et se situe maintenant à près de 2 milliards de dollars.

La valeur du parc immobilier de la Société a continué de progresser pour atteindre 1,25 milliard, en hausse de 7,8 %. Ce poste de l'actif de la Société est le plus important, car il représente 64 % de la valeur totale de l'actif.

Les prêts se sont maintenus au même niveau qu'en 1986 et ils se chiffrent maintenant à 580 millions de dollars.

L'augmentation considérable de l'encaisse et des dépôts à terme est attribuable au fait que les ententes conclues avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement ne prévoient pas que celle-ci paie nécessairement sa quote-part au coût des programmes au même moment que le gouvernement du Québec verse la sienne; le gouvernement du Québec a donc accepté de verser par anticipation à la Société d'habitation du Québec l'équivalent de la quote-part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Lorsque la contribution de cette société est encaissée, celle-ci crée momentanément des excédents bancaires qui sont investis à court terme.

Quant aux emprunts de la Société, ceux-ci représentent une somme de 1,86 milliard qui se répartit comme suit: 1 633 millions de dollars en obligations, 132 millions sous forme d'emprunts temporaires, 82 millions en intérêts courus, 11 millions d'emprunts à moyen terme et près de 2 millions d'emprunts en hypothèques assumées. Le financement de ces emprunts est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (913,0 millions), le gouvernement du Québec (134,2 millions) et d'autres sources du secteur privé (813,4 millions).

Le coût total des programmes administrés par la Société a augmenté de 21 millions pour atteindre 322 millions de dollars. Cette hausse s'explique principalement par la mise en place du nouveau programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) dont le coût représente à lui seul une somme de 21 millions. La diminution de coût constatée au niveau du programme Corvée-Habitation et du programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre) a été compensée par une augmentation du coût du programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove). Le coût du principal programme administré par la Société, soit le programme de logement sans but lucratif, n'a connu qu'une croissance de 2 % et celui-ci se chiffre actuellement à 167,5 millions de dollars.

Les coûts des différents programmes administrés par la Société sont partagés, en 1987, à raison de 62 % par le gouvernement du Québec pour un montant de 201 millions et de 38 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 121 millions.

Le revenu net de la Société pour le même exercice a atteint 0,7 million de dollars, permettant ainsi de porter l'excédent cumulatif de la Société à 1,7 million de dollars.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1987

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec et le bilan du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1987 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent, l'état de l'évolution de la situation financière de la Société et l'état de l'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1987 ainsi que les résultats des opérations de la Société et l'évolution de sa situation financière de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 26 avril 1988

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., C. S-8 et modifications)

Bilan
au 31 décembre 1987
(en milliers de dollars)

	1987	1986
Actif		
Prêts et avances (note 3)	579 724	584 855
Immeubles d'habitation (note 4)	1 252 021	1 161 850
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	77 040	53 213
Gouvernement du Québec	—	15 342
Autres	2 773	2 753
Encaisse et dépôts à terme	31 389	483
	1 942 947	**1 818 496**
Passif		
Emprunts (note 5)	1 860 795	1 780 988
Créditeurs (note 6)	35 245	31 579
Contribution reportée — gouvernement du Québec	39 516	—
Fonds d'assurance des sinistres	5 671	4 914
	1 941 227	1 817 481
Excédent	1 720	1 015
	1 942 947	**1 818 496**

Engagements (note 12)

Pour la Société,

Guy G. Bouchat, président du Conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1987
(en milliers de dollars)

	1987	1986 (note 14)
Revenus		
Contributions (note 7)		
Gouvernement du Québec	201 380	196 360
Société canadienne d'hypothèques et de logement	120 671	104 307
	322 051	300 667
Recouvrement — service de la dette imputé au programme de logement sans but lucratif	132 091	121 934
Intérêts sur prêts et avances	44 295	44 398
	498 437	**466 999**
Dépenses		
Coût des programmes (note 7)	296 938	280 572
Frais d'administration (note 8)	25 113	20 095
	322 051	300 667
Intérêts sur emprunts (note 9)	172 933	163 510
Amortissement des immeubles d'habitation	2 748	2 169
	497 732	**466 346**
Revenu compte non tenu du poste suivant	705	653
Gain net sur dispositions d'actifs	—	50
Revenu net de l'exercice	**705**	**703**
Excédent au début	1 015	312
Excédent à la fin	**1 720**	**1 015**

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1987
(en milliers de dollars)

	1987	1986 (note 14)
Activités d'exploitation		
Fonds générés (absorbés) par les activités d'exploitation (note 10)	38 130	(848)
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	1 300 465	1 468 558
Remboursements d'emprunts	(1 222 426)	(1 368 108)
Augmentation des intérêts courus sur emprunts	1 768	182
Augmentation des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	757	879
Fonds générés par les activités de financement	80 564	101 511
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(92 919)	(110 009)
Prêts et avances	(3 216)	(4 448)
Encaissements sur prêts et avances	8 195	9 773
Diminution des intérêts courus sur prêts et avances	152	90
Produit d'aliénation d'actif	—	3 000
Fonds absorbés par les activités d'investissement	(87 788)	(101 594)
Augmentation (diminution) des liquidités au cours de l'exercice	**30 906**	**(931)**
Encaisse au début	483	1 414
Encaisse et dépôts à terme à la fin	**31 389**	**483**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé le 31 décembre 1987

(en milliers de dollars)

	1987	1986
Bilan au 31 décembre		
Actif		
Encaisse	6	16
Créances		
Société d'habitation du Québec	5 671	4 914
Autres	10	3
	5 687	**4 933**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	1 456	473
Solde du fonds	4 231	4 460
	5 687	**4 933**
Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre		
Revenus		
Primes	995	980
Intérêts	454	438
	1 449	1 418
Réclamations	1 678	520
Excédent des réclamations sur les revenus de l'exercice	229	(898)
Solde du fonds au début	4 460	3 562
Solde du fonds à la fin	**4 231**	**4 460**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1987 (en milliers de dollars)

1. Constitution et objet

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objets:

— d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;

— de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

— de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

— de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

— de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;

— de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

La Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec, sanctionnée le 26 mars 1987 et entrée en vigueur le 1er avril 1987, en plus de modifier les objets de la Société, lui confère désormais la gestion complète de ses revenus et recettes. Cette disposition implique que la Société n'est plus tenue de remettre au Fonds consolidé du revenu une partie de ses revenus.

En plus de ses autres activités, la Société administre, depuis 1979, un fonds d'assurance pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a) Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de construction d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt imputé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt effectifs des emprunts à court terme contractés par la Société pour financer ces projets.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b) Prêts et avances

Aucune provision pour non remboursement n'est inscrite relativement aux prêts et avances dont les remboursements sont en arrérages puisque ces montants sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c) Contributions

Les contributions financières du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au coût des programmes sont inscrites aux résultats en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés. La différence, en fin d'exercice, entre la contribution encaissée de chacun et leur quote-part est inscrite soit comme créance à recevoir ou contribution reportée.

d) Recouvrement — service de la dette imputé au programme de logement sans but lucratif

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires, est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e) Coût des programmes

Programme de logement sans but lucratif

Le coût du programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes.

Programme de supplément au loyer

Lorsque le programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux «autres programmes».

Corvée-Habitation

La quote-part de la Société au coût de ce programme correspond à 60 % des subventions octroyées par le Fonds de relance de la construction domiciliaire, créé en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire.

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle. Le prêt est considéré comme une dépense de l'année courante dès que le versement du prêt est approuvé par la Société.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subventions aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent viennent à échéance avant la fin de l'exercice financier concerné.

f) Frais d'administration

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

Le coût des régimes de retraite de même que le coût du service téléphonique sont défrayés à même les crédits de certains ministères et organismes et ne sont pas présentés à l'état des résultats. Il en était de même pour le coût des autres avantages sociaux accordés aux employés avant le 1er avril 1987.

3. Prêts et avances

	1987	1986
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités	533 748	536 788
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 14,58 % remboursables par mensualités	14 162	14 280
Obligations — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités	11 631	13 803
Avances	10 763	10 412
Intérêts courus	9 420	9 572
	579 724	**584 855**

4. Immeubles d'habitation

	1987	1986
Immeubles d'habitation parachevés	1 131 795	1 038 873
Propriétés acquises	58 494	56 788
	1 190 289	**1 095 661**
Amortissement cumulé	10 379	7 631
	1 179 910	**1 088 030**
Immeubles d'habitation en construction	72 111	73 820
	1 252 021	**1 161 850**

5. Emprunts

	1987	1986
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 15,98 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	127 152	127 653
Intérêts courus	7 102	7 126
	134 254	134 779
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	861 937	867 346
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 729	1 848
Intérêts courus	49 398	49 631
	913 064	918 825
Autres		
Obligations — 8,85 % à 16 1/4 % remboursables de 1988 à 1996 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	643 763	509 602
Emprunts à terme — 9 3/8 % à 14,58 % remboursables par versements annuels ou mensuels échéant de 1988 à 1992	10 966	8 401
Financement temporaire: institutions financières	132 754	185 412
Intérêts courus	25 994	23 969
	813 477	727 384
	1 860 795	1 780 988

Le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit:

1988 — 10 438
1989 — 10 903
1990 — 11 505
1991 — 12 094
1992 — 12 086

6. Créditeurs

	1987	1986
Société de gestion immobilière SHQ — Fonds de relance de la construction domiciliaire	12 438	12 663
Entrepreneurs et fournisseurs	13 265	11 764
Bénéficiaires de subventions et divers	5 133	3 790
Retenues de garantie sur contrats de construction	4 409	3 362
	35 245	31 579

7. Coût et contributions aux programmes

Programmes	1987 Coûts	1987 Contributions Gouvernement du Québec	1987 Contributions S.C.H.L. *	1986 Coûts (note 14)	1986 Contributions Gouvernement du Québec (note 14)	1986 Contributions S.C.H.L. * (note 14)
Logement sans but lucratif						
Public						
Immeubles des offices municipaux d'habitation	35 484	15 359	20 125	38 540	16 525	22 015
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	130 332	45 607	84 725	125 406	45 797	79 609
	165 816	60 966	104 850	163 946	62 322	101 624
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	609	153	456	—	—	—
Autochtones en milieu urbain	186	44	142	—	—	—
Autochtones en milieu rural	879	211	668	—	—	—
	1 674	408	1 266	—	—	—
	167 490	**61 374**	**106 116**	**163 946**	**62 322**	**101 624**
Aide aux personnes						
Supplément au loyer	7 367	5 254	2 113	6 223	4 389	1 834
Corvée-Habitation	1 109	1 109	—	10 418	10 418	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	23 994	23 994	—	29 806	29 806	—
Allocation - logement en faveur des personnes âgées	20 196	20 196	—	18 601	18 601	—
Loi sur l'habitation familiale	1 076	1 076	—	1 271	1 271	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	11	11	—	11	11	—
	53 753	**51 640**	**2 113**	**66 330**	**64 496**	**1 834**

Programmes	1987 Coûts	1987 Contributions Gouvernement du Québec	1987 Contributions S.C.H.L. *	1986 Coûts (note 14)	1986 Contributions Gouvernement du Québec (note 14)	1986 Contributions S.C.H.L. * (note 14)
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide au logement populaire	4 161	4 161	—	6 033	6 033	—
Aide aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri	1 896	1 896	—	—	—	—
Rénovation de territoires des municipalités	—	—	—	—	(15)	15
Encouragement québécois à la restauration résidentielle	79	79	—	9 363	9 363	—
Aide à la restauration résidentielle	48 601	48 601	—	34 700	34 700	—
Réparations d'urgence	46	13	33	—	—	—
Aide à la restauration Canada-Québec	20 912	10 350	10 562	—	—	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	—	—	—	200	200	—
	75 695	**65 100**	**10 595**	**50 296**	**50 281**	**15**
Coût des programmes	296 938	178 114	118 824	280 572	177 099	103 473
Frais d'administration (note 8)	25 113	23 266	1 847	20 095	19 261	834
Coût total des programmes	**322 051**	**201 380**	**120 671**	**300 667**	**196 360**	**104 307**

* Société canadienne d'hypothèques et de logement

8. Frais d'administration

	1987	1986 (note 14)
Traitements et autres rémunérations	17 600	15 053
Services de transport et de communication	1 111	1 051
Services professionnels, administratifs et autres	3 392	2 589
Entretien et réparations	102	114
Loyers	2 788	2 848
Fournitures et approvisionnements	761	538
Matériel et équipement	268	391
Subventions diverses	131	71
Autres dépenses	42	23
	26 195	22 678
Frais imputés		
Au coût de construction des immeubles d'habitation	974	2 468
À la Société de gestion immobilière SHQ	108	115
	1 082	2 583
	25 113	20 095

9. Intérêts sur emprunts

	1987	1986
Intérêts sur emprunts obligataires	160 918	151 759
Intérêts sur emprunts hypothécaires	93	97
Intérêts sur emprunts à terme	1 170	976
Intérêts sur financement temporaire	13 544	15 846
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	453	436
	176 178	169 114
Intérêts imputés		
Au coût des immeubles d'habitation en construction*	3 128	5 604
Au coût du programme d'aide à la restauration Canada-Québec	117	—
	3 245	5 604
	172 933	163 510

* Les taux imputés en 1987 ont varié de 7,22 % à 9,43 % (8,34 % à 11,56 % en 1986).

10. Fonds générés (absorbés) par les activités d'exploitation

	1987	1986 (note 14)
Revenu net de l'exercice	705	703
Amortissement des immeubles d'habitation	2 748	2 169
Gain net sur dispositions d'actifs	—	(50)
Fonds générés par les opérations	3 453	2 822
Diminution (augmentation) des créances	(8 505)	2 547
Augmentation (diminution) des créditeurs	3 666	(6 217)
Contribution reportée — gouvernement du Québec	39 516	—
	38 130	(848)

11. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 1,7 million de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 0,9 million de dollars et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,8 million de dollars. Ces données financières sont incluses à l'état des résultats de la Société d'habitation du Québec.

12. Engagements

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 24 millions de dollars au 31 décembre 1987 (1986: 23 millions de dollars).

13. Régimes de retraite

Les employés de la Société d'habitation du Québec participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics et au Régime de retraite des fonctionnaires. Le coût de ces régimes est partagé également depuis le 1er juillet 1982 entre les employés et les employeurs. Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès. Les contributions à ces régimes à titre d'employeur sont assumées par le gouvernement du Québec.

14. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs de 1986 ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à celle adoptée en 1987 laquelle fait suite à la modification de la loi constitutive de la Société, principalement en ce qui a trait à l'administration de ses revenus et recettes et de son mode de financement. Les chiffres comparatifs de 1986 ont surtout été modifiés au niveau des éléments constituant le virement au Fonds consolidé du revenu présenté à l'état de l'excédent des états financiers de 1986, lesquels éléments sont maintenant imputés directement à différents postes de l'état des résultats.

Composition typographique : La Dame de Coeur inc.

Achevé d'imprimer en juin 1988
sur les presses de l'imprimerie
Héon & Nadeau ltée

Gouvernement du Québec
Société d'habitation
du Québec